ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

RECIBIDO SUBSECRETARIA DEL HABITAT
EL 19/SEP/2025 A LAS 12:47:39
Fecha: 19-09-2025 12:47:39
Anexos: 1 DE FOLIOS + CD
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN
Dest no: SUBDIRECCIÓN DE SEGUIMIENTO
Tipo: COMUNICACIÓN ENTRADA
Origen: HABITAT COLOMBIA SAS
1-2025-48901

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social	2. Identificación	Número
HÁBITAT COLOMBIA S.A.S.	NIT	900893213

3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles
Juan Carlos Andrade Ramirez	80.407.244	2022025

6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono
Calle 98 #22-64 Oficina 701	gerentejuridico@habitatintegral.com.co	310 8636394

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE	ETAPA 4. TORRE A

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
68 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
Calle 56S #5ª - 26	N/A	No. 20 RAFAEL URIBE

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
2		(Convencionales 12 Discapacidad 1 Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
11001-1-22-2252	05-jul.-2022	1	11001-5-25-0920	08-may.-2025	5

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, segun la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
3551.83	17707.6	4416

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación
Amenaza MEDIA y N/A Decreto 555	N.A%	N° 1-2022-7915

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0022FECN (MAYOR EXTENSIÓN)	050S40818866

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto
3% $ 243568359	30-jun.-2027

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	0	NA	

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	FIDUCIARIA CENTRAL			

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA CENTRAL		01-oct.-2024	12	12

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

JUAN CARLOS ANDRADE RAMIREZ
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° **4000202501 77.**

FECHA **19 SEP 2025**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día

19 OCT 2025

Edna Carolina R

Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- **En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79)**
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**	FECHA 30-12-2024 CODIGO PM05-FO138 VERSIÓN 12

ENAJENADOR: Habitat Colombia SAS. **Quien realiza la solicitud** Laura Sanchez

Nombre del Proyecto: Cerros Danubio La vega del Barye

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesa anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que exprese textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	Revisar			✓	
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.				✓	
	c.Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.				✓	
	d.Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.				✓	
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	R.			✓	
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	R.			✓	
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicacion ante curaduria urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	R.	CD	✓		
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtine con tramite previo. **(Ver 2. Solicitud Previa.)**	✓				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados			✓		
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presentan el proyecto, firmados por todos en la misma hoja.			✓		
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			✓		
	d. Documentos debidamente firmados.			✓		
	e. Documentos legibles.			✓		
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.			✓		
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.			✓		
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta			✓		

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	✓		
2	Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3	Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	✓		
4	Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.	✓		

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES: Pendiente Informe ventas fiducia y adjuntar contrato fiducia (otrosi).

Corregir Formato PM05-F086 (casillas 10 y 16

Corregir Formato Presupuesto del proyecto anexo Flujo de caja financiero y de ventas (que no salgan ningún tipo de alerta) debidamente firmado

-adjuntar planos arquitectonicos según la licencia con el sello de curaduria.

Corregir firmato Anexo Flujo de caja Pendiente

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Cardinal Rodriguez C.C. 1019013774

Fecha de verificación: 28/05/2025 — 17/09/2025 — 19/09/2025

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA: ☐

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado Lara Sánchez Rojas

Firma: **C.C.E** 1022423709

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250729865111851546 8 **Nro Matrícula: 50S-40818866**

Pagina 1 TURNO: 2025-306419

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 09:52:11 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 09-07-2024 RADICACIÓN: 2024-31569 CON: ESCRITURA DE: 24-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD 2 CERASUS DANUBIO-LA VEGA DEL BOSQUE LOTE 2 CON AREA DE PRIVADA 3.551.83 M2 CON COEFICIENTE DE 74,64% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1287 DE FECHA 29-05-2024 EN NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE INMOBILIARIA CONFIANZA S.A.S EN LIQUIDACION ANTES INMOBILIARIA CONFIANZA S.A. EN LIQUIDACION POR E. 2421 DEL 28-10-21 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40248329. ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 985 DEL 21-04-92 NOTARIA 42 DE BOGOTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ACTUALIZAR Y PRECISAR AREA Y LINDEROS DEL PREDIO "LA VEGA DEL BOSQUE", POR E. 4768 DEL 10-09-92 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40101350. ADQUIRIO POR COMPRA A FUNDACION CORONA POR E. 985 DEL 21-04-92 NOTARIA 42 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40082995.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 56 SUR #5 A 26 UNIDAD 2 CERASUS DANUBIO-LA VEGA DEL BOSQUE LOTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50S - 40248329

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-06-2024 Radicación: 2024-31569

Doc: ESCRITURA 1287 del 29-05-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACION DE LOTES MANZANA 1 LOTE 2 PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO LA VEGA DEL BOSQUE LOTE 2 P.H BLOQUE 2 TORRE 1 NIT 901.002.838-2 **X 25%**

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A IDENTIFICADA CON NIT 800.171.372-1 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONINADO FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO NIT 830.053.036-3 **X 75%**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250729865111851546 8 **Nro Matricula: 50S-40818866**

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 09:52:11 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-06-2024 Radicación: 2024-31569

Doc: ESCRITURA 1287 del 29-05-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO NIT 830.053.036-3 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-306419 **FECHA: 29-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Fiduciaria Central
Somos AAA

CBJ-008-2025

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DE HAÁBITAT

COADYUVANCIA

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.259.607 expedida en Bogotá D.C., quien ostenta la calidad de Representante Legal Suplente y por ende obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá, constituida por Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por La Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO,** constituido mediante documento privado de fecha once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021), identificado con NIT. 830.053.036-3, por el presente escrito y en la citada calidad, **COADYUVO** a la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.993.213-7, para que realice el trámite para la radicación de permiso de enajenación, para la promoción y desarrollo del **PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE** ubicado en la Calle 56 Sur No. 5A-26, identificado con matricula inmobiliaria número 50S-40818866 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento **NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO,** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal **NO TIENEN RESPONSABILIDAD** alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción ni la promoción o ventas que se vayan a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Con el acostumbrado respeto,

Otorgo,

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
C.C. No. 52.259.607 de Bogotá D.C.
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A., actuando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

AAA AA Value & Risk Rating



DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN PREVIA

_____, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de _____, identificado con la cedula de ciudadanía número _____ expedida en la ciudad de _____ y _____, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de _____, identificado con la cedula de ciudadanía número _____expedida en _____, manifiesta(manifestamos) que estoy(amos) interesado(s) en suscribir Contrato Individual de Vinculación, en virtud del cual, autorizo(amos) a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** para que administre los recursos que eventualmente se aporten de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE** constituido con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**. para tal fin. De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto(manifestamos) que conozco(emos) y entiendo(emos) que es obligación de **LA FIDUCIARIA**, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del Contrato Individual de Vinculación con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información Cierta, suficiente y oportuna que rige las relaciones entre los consumidores financieros y la sociedad fiduciaria.

El(los) **ADHERENTE(S)** procede(n) a completar con la opción sí o no en la columna ubicada en la parte derecha del presente listado, respecto del conocimiento, revisión y recepción de la información que se detalla a continuación:

	INFORMACIÓN	SI/NO
1.	Acepto que recibí la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto y que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria www.fiducentral.com.	
2.	Acepto que recibí copia del Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales que se entrega anexa con el presente contrato, el cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la fiduciaria www.fiducentral.com.	
3.	Declaro que he recibido una copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, siendo conocedor de las características propios de mismo.	
4.	Declaro que he recibido copia del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

5.	Declaro conocer y aceptar que existen cargos o costos derivados de la utilización de servicios o productos de la entidad, tales como: La comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del **FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL,** en el cual se invertirán los recursos entregados por los partícipes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de **LA FIDUCIARIA** https://www.fiducentral.com/, incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "**FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL**".	
6.	Acepto que recibí una orientación informativa suficiente y oportuna en la sala de ventas dispuesta por **EL CONSTITUYENTE** previa la suscripción del Contrato Individual de Vinculación.	
7.	Declaro conocer que cuento con mecanismos en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podré acudir ante: 7.1 El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente. 7.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.	
8.	En calidad de consumidor financiero conozco y acepto que **LA FIDUCIARIA** dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com, a través de cual podré elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del presente contrato, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.	
9.	Declaro que conozco y entiendo los carteles y afiches instalados en el lugar en el cual se desarrolla el proyecto, en los cuales se menciona la participación de **LA FIDUCIARIA** como administradora de los recursos.	
10.	Declaro que conozco y entiendo la información suministrada por el **CONSTITUYENTE** a través de la valla publicitaria instalada en el lugar en el cual se desarrollará el proyecto y de los afiches expuestos en los puntos destinados a la promoción del mismo.	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

11.	Declaro que conozco que a través del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com, puedo contactarse directamente con **LA FIDUCIARIA**, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, el eventual Adherente podrá plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	
12.	Declaro que he recibido el documento de *"Autorización de tratamiento de datos personales"* el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	
13.	Declaro que conozco y acepto que en ningún caso la Fiduciaria garantiza la recuperación total o parcial de los recursos aportados por el(los) adherente(s) en el evento que sean girados al **CONSTITUYENTE** previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el contrato de fiducia mercantil para decretar las condiciones de giro.	
14.	Declaro que he recibido por parte del **CONSTITUYENTE**, o las personas designadas por él, información cierta, suficiente y oportuna que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A.	

*En el evento de que el Adherente no reciba la información descrita en el presente documentó, deberá comunicar dicha situación directamente con Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com.

ADHERENTE(S),

Firma: _____

Nombre: _____

Cedula: _____

Firma: _____

Nombre: _____

Cedula: _____

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

REVELACIONES Y/O CLÁSULAS LIMITATIVAS

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la redacción y presentación de contratos fiduciarios, en especial los contratos de adhesión o de utilización masiva, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO mediante el cual se conforma el ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE implica la aceptación por parte de LOS ADHERENTES de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en el Contrato Individual de Vinculación que como ADHERENTE(S) suscriba(n). En particular se destacan las que se enumeran a continuación, las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para ADHERENTE(S):

1. **DECLARACIÓN DEL(LOS) ADHERENTE(S): EL(LOS) ADHERENTE(S), manifiesta(n) conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:**

1.1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE es de responsabilidad única y exclusiva del CONSTITUYENTE quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.

1.2. No constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE que se construirán por cuenta y riesgo del CONSTITUYENTE.

1.3. LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto, ni como desarrollador, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL CONSTITUYENTE o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que los requisitos para cumplir las condiciones de giro no comprometa la viabilidad del PROYECTO.

1.4. LA FIDUCIARIA no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir al CONSTITUYENTE los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S), en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a los documentos que entregue el CONSTITUYENTE para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

1.5. LA FIDUCIARIA no será responsable por hechos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del CONSTITUYENTE.

1.6. LA FIDUCIARIA, no es codeudora, garante, ni avalista del CONSTITUYENTE.

1.7. LA FIDUCIARIA no es asociado del CONSTITUYENTE y en ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE.

1.8. LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE, ni como constructor, ni como interventor.

1.9. Que LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente del CONSTITUYENTE, una vez los mismos sean girados al CONSTITUYENTE en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.

1.10 . El alcance de la participación de LA FIDUCIARIA en el negocio corresponde a un contrato de administración de recursos, mientras EL CONSTITUYENTE acredita el cumplimiento a las condiciones establecidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la liberación de los recursos, evento en el cual se dispondrán a favor del CONSTITUYENTE con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.

1.11 . Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por LA FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

1.12 . Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.

1.13 . Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

1.14 . Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE, celebrado entre (i) HABITAT COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT. 900.993.213-7, quien ostenta la calidad de CONSTITUYENTE, y (ii) FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en calidad de FIDUCIARIA, el presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL(LOS) ADHERENTE(S) procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL(LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que EL(LOS) ADHERENTE(S) no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a LA FIDUCIARIA para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

1.15 . Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN se consignarán únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto.

1.16 . Que la responsabilidad de LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado.

1.17 . Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

2. EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiesta(n) que realizará(n) consignaciones a través de la tarjeta de recaudo indicada, y que, por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de LA FIDUCIARIA.
3. Con fundamento en la finalidad para la cual EL(LOS) ADHERENTE(S) entrega(n) los recursos antes indicados, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula séptima, salvo que acuerde lo contrario con EL CONSTITUYENTE.
4. EL(LOS) ADHERENTE(S) autoriza(n) para que una vez se cumplan LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) a través del Fondo Abierto - Fiduciaria

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a EL CONSTITUYENTE. No obstante, lo anterior si no se cumplen LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a EL(LOS) ADHERENTE(S).

5. EL(LOS) ADHERENTE(S) autoriza(n) al CONSTITUYENTE a efecto de instruir por escrito a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al veinte por ciento (20%) de los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) y que vean reflejados en el momento en que se haga efectiva la sanción, en caso de presentarse por parte de EL(LOS) ADHERENTE(S) los eventos mencionados en la cláusula OCTAVA. LA FIDUCIARIA deberá reintegrar los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) y a favor de este, previa deducción del porcentaje señalado anteriormente, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de la instrucción por parte del CONSTITUYENTE, siempre y cuando sean aportados los documentos establecidos en el presente contrato.
   Adicionalmente, como consecuencia de la ocurrencia de los eventos allí descritos, se materializará una causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre EL(LOS) ADHERENTE(S) y EL CONSTITUYENTE sin intervención judicial.
6. En el evento en que EL CONSTITUYENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL(LOS) ADHERENTE(S) procederá(n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente contrato, procederá a reintegrar a EL(LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
7. El proyecto inmobiliario denominado PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del CONSTITUYENTE, EL(LOS) ADHERENTE(S) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del CONSTITUYENTE, y por ende LA FIDUCIARIA, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

8. **EL(LOS) ADHERENTE(S) acepta(n), que el proyecto inmobiliario denominado PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE puede ser objeto de modificaciones debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.**
9. **EL(LOS) ADHERENTE(S) conoce(n) y acepta(n) que EL CONSTITUYENTE podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) ADHERENTE(S), mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual EL(LOS) ADHERENTE(S) pretende(n) destinar los recursos que entrega a LA FIDUCIARIA para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá EL CONSTITUYENTE adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL(LOS) ADHERENTE(S) respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al CONSTITUYENTE con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL ADHERENTE y de EL CONSTITUYENTE contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar EL CONSTITUYENTE en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL(LOS) ADHERENTE(S) respecto del proyecto inmobiliario, EL CONSTITUYENTE deberá: (i) notificar a EL(LOS) ADHERENTE(S) eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) ADHERENTE(S) o de la mayoría simple de LOS ADHERENTES, según corresponda. En el evento de no obtener la autorización correspondiente, a EL(LOS) ADHERENTE(S) le asistirán los derechos descritos en la cláusula DÉCIMA TERCERA.**

EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiesta(n) que al momento de suscribir el presente contrato conocen y aceptan la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, incluyendo las sanciones y penalizaciones:

EL(LOS) ADHERENTE(S),

_____

C.C.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL(LOS) ADHERENTE (S),

_____

C.C.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA

CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN - CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - ETAPA 4

(I) _____ y _____ mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, _____ expedida(s) en _____, _____ respectivamente, quien(es) obra(n) en su propio nombre y representación y en adelante para los efectos de este documento se denominará(n) como **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en un porcentaje de participación de _____ %, _____ respectivamente.

(II) **MERCKY ROJAS NARANJO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.019.060.163 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legal Suplente, obran en nombre y representación de la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.**, identificada NIT. 900.993.213-7, sociedad comercial domiciliad en Bogotá D.C., constituida mediante documento privado del veintidós (22) de julio de dos mil dieciséis (2016) de la Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintiséis (26) de julio de dos mil dieciséis (2016), con el número 02125989 del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quienes en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL CONSTITUYENTE.**

(III) **CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificada con NIT. No. 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera; en adelante **LA FIDUCIARIA**.

Han decidido suscribir el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - ETAPA 4 TORRE A**, contenido en el presente documento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.,** quien ostenta la calidad de **CONSTITUYENTE**, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social - **VIS** denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE,** el cual consiste en cuatro (4) torres completas de doce (12) pisos y doscientas ochenta y cuatro (284) unidades de Vivienda de Interés Social - **VIS** y un (1) local comercial, parqueaderos comunales ubicados en un semisótano y en superficie descubiertos y un Edificio Comunal de cinco (5) pisos.

El proyecto se desarrollará en cinco (5) etapas, así:

- La primera (1) etapa, **TORRE D** con setenta y dos (72) unidades VIS.
- La segunda (2) etapa, **TORRE C** con setenta y dos (72) unidades VIS.
- La tercera (3) etapa, **TORRE B** con setenta y dos (72) unidades VIS.
- La cuarta (4) etapa, **TORRE A** con sesenta y ocho (68) unidades VIS, para un total de doscientos ochenta y cuatro (284) apartamentos.
- La quinta (5) etapa, un (1) local comercial.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el **PROYECTO**.

El proyecto se adelantará en la Calle 56 sur No. 5ª-26, localidad de Usme y hace parte de un lote urbanístico **LA VEGA DEL BOSQUE**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40818886 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha cuatro (04) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), se celebró entre la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.,** en su calidad de **CONSTITUYENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, un Contrato de Encargo Fiduciario en virtud del cual se constituyó el **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE** contrato principal que hace parte del presente contrato de adhesión.

TERCERA: Que la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.,** quien ostenta la calidad de **CONSTITUYENTE**, realizara bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE** para que una vez cumplidas las **CONDICIONES** de liberación de recursos del **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**, en los términos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario, **LA FIDUCIARIA** los libere a favor del **CONSTITUYENTE.**

CUARTA: La **FIDUCIARIA** a través de un Encargo Fiduciario, administrara los recursos por mí aportados a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, – cuyo reglamento

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

y prospecto manifiesto(amos) conocer y aceptar por haber recibido copia del mismo.

QUINTA: Que para efectos del presente contrato el desarrollo del **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE**, será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE,** quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA.**

SEXTA: Que, con la suscripción del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, EL(LOS) ADHERENTE(S)** quedará(n) vinculado(s) inicialmente al **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**, para que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario se dispongan a favor del **CONSTITUYENTE** los recursos entregados por **EL ADHERENTE** para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE**, de conformidad con los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE:** ***(i)*** reciba y administre el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL ADHERENTE,** ***(ii)*** invierta en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL ADHERENTE**, ***(iii)*** libere los recursos una vez cumplidas por **EL CONSTITUYENTE** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** al **CONSTITUYENTE,** para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto.

Parágrafo primero: El presente Contrato Individual de Vinculación no constituye Promesa de Compraventa.

La utilización del presente negocio se sustenta en el interés de **LAS PARTES** de obtener una administración segura, transparente y confiable de los recursos que aporta(n) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE** para que posteriormente, una vez desarrollado el proyecto, se otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión (a título de Beneficio de Área o Compraventa) de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación.

SEGUNDA. - DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO: El desarrollo del proyecto inmobiliario **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE,** será llevado a cabo por parte de la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.**, **LA FIDUCIARIA** a través del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, administrará los recursos para el desarrollo del **PROYECTO,** en virtud del cumplimiento del objeto contractual, no siendo a cargo de **LA FIDUCIARIA** el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

control o el destino final de las sumas así entregadas, por ser de exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE.**

TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por **LA FIDUCIARIA** y aceptada por **EL CONSTITUYENTE,** en virtud de la cual se celebra este contrato y forma parte integral del mismo; los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del contrato, la revisión de las obligaciones y derechos del **CONSTITUYENTE** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

Con relación al **RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros.

No obstante, **EL CONSTITUYENTE** conoce y acepta que para el presente negocio dado que no posee portafolio de inversión asociado **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como las políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros.

No obstante, **EL CONSTITUYENTE,** conoce y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) el cual incluye las políticas para la administración del riesgo de LA/FT y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento, los procedimientos establecidos aplicables para la adecuada implementación y funcionamiento de los elementos y las etapas del SARLAFT, las metodologías para la segmentación por factores de riesgo y los procedimientos establecidos para la identificación, medición, control y monitoreo del riesgo de LA/FT, la estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de quienes participan en

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

la administración del riesgo de LA/FT, los procedimientos de control interno y revisión del SARLAFT y los programas de capacitación del SARLAFT. Adicionalmente se cuenta con los procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes y monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas, y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato."

CUARTA. - ENTREGA DE RECUROS: EL ADHERENTE entrega a **LA FIDUCIARIA** en la fecha de firma del presente Contrato Individual de Vinculación. El valor del inmueble estipulado en el presente contrato es un valor de referencia y/o proyección del inmueble, el valor final del inmueble corresponderá entre ciento treinta (130) a ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes - SMMLV estimados a la fecha de escrituración de la unidad inmobiliaria. Lo cual acredita con el depósito efectuado en el banco Bancolombia mediante Tarjeta de Código de Barras, para el **ENCARGO No.** _____, del **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra, y se obliga a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señaladas en el **ANEXO NÚMERO UNO (1)** del presente contrato Individual de Vinculación.

De otra parte, **EL ADHERENTE** manifiesta que se compromete a entregar las sumas relacionadas en el Anexo No. 1 en las fechas allí señaladas, el cual forma parte integral del presente contrato, a través de depósito efectuado en Bancolombia *únicamente* mediante Tarjeta de Código de Barras para el **ENCARGO No.** _____, que para el efecto declara recibida con la suscripción de este documento. Por lo anterior, **EL ADHERENTE** manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo antes indicada, y que, por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de **LA FIDUCIARIA**.

Parágrafo primero: En caso de pérdida de la tarjeta de recaudo referenciada, **EL ADHERENTE** se obliga a realizar las siguientes actividades:

1. Realizar la denuncia respectiva.
2. Consignar la suma de veinte mil pesos moneda corriente ($20.000) a la cuenta de ahorros denominada **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** No. 12606445472 de Bancolombia.
3. Solicitar ante **EL CONSTITUYENTE** de la expedición de la nueva tarjeta de recaudo adjuntado copia del denuncio y de la consignación. Dicha comunicación debe indicar la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó.

Parágrafo segundo: Con fundamento en la finalidad para la cual **EL ADHERENTE** entrega los recursos antes indicados, manifiesta que conoce y acepta que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula séptima, salvo que acuerde lo contrario con **EL CONSTITUYENTE.**

QUINTA. - RENDIMIENTOS: **EL ADHERENTE** autoriza para que una vez se cumplan **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por **EL ADHERENTE** a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA,** no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan al **CONSTITUYENTE;** no obstante lo anterior si no se cumplen **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a **EL ADHERENTE.**

SEXTA. - INSTRUCCIONES PARA LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS: Por medio del presente contrato **EL ADHERENTE** instruye a **LA FIDUCIARIA**, para que los recursos que entregue al Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, sean entregados al **CONSTITUYENTE** que constituya para tal efecto. Una vez **EL CONSTITUYENTE** acredite ante **LA FIDUCIARIA** que ha cumplido con los siguientes requisitos establecidos en contrato constitutivo del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE.**

SEPTIMA. - BENEFICIO: EL ADHERENTE tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL CONSTITUYENTE**, disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, y se impute al precio únicamente el valor de los recursos aportados por **EL ADHERENTE**, sobre la(s) siguientes(s) unidad(es) construida(s) del proyecto:

UNIDAD INMOBILIARIA: _____.

ÁREA: _____.

PRECIO PROYECTADO: _____.

Parágrafo primero: EL ADHERENTE instruye a **FIDUCIARIA CENTRAL**, que los rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA,** que se produzcan con ocasión a los recursos por ellos aportados y que correspondan al valor de la unidad, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan al **CONSTITUYENTE** solamente si hay cumplimiento por parte de dicha sociedad, en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** para la liberación de los recursos.

OCTAVA. - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE: EL ADHERENTE autoriza a **EL CONSTITUYENTE** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al veinte por ciento (20%) de los recursos aportados por **EL ADHERENTE** y que se encuentren reflejados en el momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba comunicación escrita por parte del **CONSTITUYENTE** en la cual informe

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

el acaecimiento de alguna de las circunstancias que se mencionan a continuación por parte del **ADHERENTE**:

1. La terminación del presente contrato de manera unilateral (desistimiento) por parte de **EL ADHERENTE**.

2. Incumplimiento en la entrega oportuna de dos cuotas sucesivas, o, que se cancelen por un menor valor al estipulado.

   En este evento se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que **EL ADHERENTE** presente mora de más de sesenta (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción del **CONSTITUYENTE** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó el **EL ADHERENTE,** sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno.

3. La no suscripción de la promesa de compraventa con la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.,** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación escrita que sea dirigida en ese sentido, por aquellos, siempre que a ese momento aún permanezcan los recursos en administración por parte de **LA FIDUCIARIA**.

Acaecido alguno de los eventos mencionados en los numerales 1, 2, 3 Y 4 anteriores, dentro de los subsiguientes cinco (5) días hábiles, **EL CONSTITUYENTE** deberá remitir comunicación escrita dirigida a **EL ADHERENTE** y **LA FIDUCIARIA**, en la cual notifique dicha circunstancia e indique si hay lugar o no a la deducción de recursos en los términos establecidos en la presente cláusula. Adicionalmente, **EL CONSTITUYENTE** o **EL ADHERENTE** deberán allegar a **LA FIDUCIARIA**, los soportes solicitados por esta y que permitan hacer efectivo el reintegro de los recursos a favor del **EL ADHERENTE,** tales como, pero sin limitarse: certificaciones bancarias actualizadas, (formato de giro por desistimiento), según aplique, entre otros. En el evento en que los documentos actualizados no sean aportados por **EL CONSTITUYENTE** o **EL ADHERENTE, LA FIDUCIARIA** procederá a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Parágrafo primero: EL ADHERENTE conoce y acepta que frente a la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en el numeral 1 y 3 es causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre **EL ADHERENTE** y **EL CONSTITUYENTE** sin intervención judicial. El evento descrito en el numeral 2, no se considerará causal objetiva de terminación del presente contrato, toda vez que de presentarse mora de más de sesenta (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones por parte de **EL ADHERENTE**, no se configurará de manera automática causal objetiva para la terminación del contrato sin que previamente se haya surtido el procedimiento descrito en la presente cláusula.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Parágrafo segundo: En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el presente Contrato Individual de Vinculación, exista remanente de recursos entregados por **EL ADHERENTE,** previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**, estos serán retornados a **EL ADHERENTE,** previa solicitud escrita, en los términos de la cláusula denominada **"INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS",** a menos que le sea notificado por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte de **EL CONSTITUYENTE** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

Parágrafo tercero: En el evento que el retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL ADHERENTE** se encuentre plenamente justificado y derive directamente de incumplimientos imputables a **EL CONSTITUYENTE** o a **LA FIDUCIARIA,** no habrá lugar a imposición de sanción estipulada en la presente clausula.

NOVENA. - CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: La entrega a **EL CONSTITUYENTE** – *de ser el caso* - del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por **EL(LOS) ADHERENTES** en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL CONSTITUYENTE** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, respecto del **PROYECTO,** dentro del término dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario:

a. *Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.*

b. *Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por la sociedad **CONSTITUYENTE**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO.***

c. *Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de cualquiera de **EL(LOS) CONSTITUYENTE(S),** o de un **FIDEICOMISO** constituido para el efecto. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.*

*En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días-.*

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

d. *Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del* ***PROYECTO****, si aplica.*

e. *Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos,* ***EL CONSTITUYENTE*** *se encuentra a paz y salvo con* ***LA FIDUCIARIA*** *por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.*

f. *Acreditar el cierre financiero del* ***PROYECTO*** *por cada una de sus etapas, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al* ***PROYECTO*** *por el* ***CONSTITUYENTE****, los recursos aportados y por aportar por el(los)* ***VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)****, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del* ***PROYECTO.***

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, ***EL CONSTITUYENTE****, conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al fideicomiso constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes.*

De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público de la sociedad ***CONSTITUYENTE.***

g. *Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por la sociedad* ***CONSTITUYENTE****, en la que indique lo siguiente:*

- *Que los recursos que serán liberados por* ***LA FIDUCIARIA*** *se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del* ***PROYECTO,*** *por cada una de sus etapas, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los* ***CONTRATOS DE VINCULACIÓN.***

- *Que el(los)* ***VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),*** *no corresponden a terceros vinculados al* ***EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)*** *o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en* ***LA FIDUCIARIA*** *para el desarrollo del* ***PROYECTO,*** *como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que, en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.*

h. *La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituidas por la sociedad* ***CONSTITUYENTE****, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del* ***PROYECTO****, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO*** *constituido para el efecto, para el desarrollo del* ***PROYECTO.***

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Así mismo, la presentación de las siguientes pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituida por la sociedad ***CONSTITUYENTE.*** *El beneficiario de esta póliza debe ser el* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO*** *constituido para el efecto, para el desarrollo del* ***PROYECTO.***

i. *Informe preliminar del* ***INTERVENTOR*** *designado y certificación del Contador Público de la sociedad* ***CONSTITUYENTE,*** *en caso de que exista inversión en obra y avance en la ejecución de la misma.*

j. *Entregar el presupuesto, flujo de caja del* ***PROYECTO*** *y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por la sociedad* ***CONSTITUYENTE*** *y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la* ***FIDUCIARIA*** *para tal efecto; así como también remitir a* ***LA FIDUCIARIA*** *dichos documentos en formato Excel.*

Parágrafo primero: EL CONSTITUYENTE deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL ADHERENTE,** quien únicamente podrá entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA.**

DÉCIMA. - PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: EL CONSTITUYENTE y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones indicadas previamente para la **ETAPA 4 TORRE A**, antes del quince (15) de mayo de dos mil veintiséis (2026), fecha que podrá ser prorrogada automáticamente por doce (12) meses más, esto es hasta el quince (15) de mayo de dos mil veintisiete (2027), de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS PREVENTAS PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE,** celebrado el cuatro (04) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), entre la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.**, en calidad de **CONSTITUYENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad **EL(LOS) ADHERENTE(S)** declaran conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **CONSTITUYENTE** en la fecha de suscripción del presente contrato.

Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** de las unidades inmobiliarias que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

Parágrafo primero: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, previo a la suscripción del correspondiente Otrosí, **EL CONSTITUYENTE** informará al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la modificación, con el fin de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido, puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; caso en el cual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al envío de la notificación, **EL CONSTITUYENTE** deberá

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

aportar a **LA FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

Con ocasión a lo anterior, el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** que acepten la ampliación del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES,** deberán suscribir en ese sentido, el correspondiente Otrosí al presente Contrato Individual de Vinculación. En todo caso, la ampliación del término deberá estar de acuerdo con los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.

En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en el Contrato de Encargo Fiduciario; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**.

Parágrafo segundo: Así mismo, **EL CONSTITUYENTE** estima que la construcción del proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE**, será de aproximadamente _veinte_ (20) meses contados a partir del acta de inicio de obra.

DÉCIMA PRIMERA. - INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: En el evento en que **EL CONSTITUYENTE** no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: **(i)** perderá su vigencia y por lo tanto, **(ii) EL ADHERENTE** procederá a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL ADHERENTE** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

Parágrafo primero: En caso de que **EL ADHERENTE** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceder a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Parágrafo segundo: Si se verifica incumplimiento por parte del **CONSTITUYENTE**, con respecto a las obligaciones contraídas por este (diferentes al no acreditamiento de las **CONDICIONES**), y a favor de **EL ADHERENTE** en virtud del presente contrato, incluyendo pero sin limitarse, a aquellas obligaciones relativas a la construcción, escrituración y entrega de la unidad inmobiliaria; **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **CONSTITUYENTE**, y a favor de **EL ADHERENTE** equivalente al veinte por ciento (20%) de los recursos aportados por **EL ADHERENTE** al momento del incumplimiento por parte de **CONSTITUYENTE,** sin perjuicio

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

de las demás acciones legales que **EL ADHERENTE** pueda ejercer en contra de **CONSTITUYENTE**.

Parágrafo tercero: En todo caso, bajo ninguna circunstancia podrá entenderse como un incumplimiento del **CONSTITUYENTE** la no acreditación de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos establecidos en el presente contrato; en consecuencia, las partes aceptan que la sanción de la que trata el parágrafo segundo anterior, no aplicará ante tal evento, toda vez que ante la ocurrencia del mismo, **LA FIDUCIARIA** procederá a la devolución de los recursos aportados por **EL ADHERENTE**, junto con sus respectivos rendimientos.

DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO: El proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE** que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del **CONSTITUYENTE, EL ADHERENTE** declara que conoce y acepta que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE** y por ende **LA FIDUCIARIA**, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultante(s) del proyecto inmobiliario. No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **CONSTITUYENTE**, los recursos aportados por **EL ADHERENTE,** en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL CONSTITUYENTE** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

DÉCIMA TERCERA. - CAMBIOS EN EL PROYECTO: EL ADHERENTE acepta, que el proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE** puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. **EL ADHERENTE** conoce y acepta que **EL CONSTITUYENTE** podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL ADHERENTE**, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual **EL ADHERENTE** pretende destinar los recursos que entrega a **LA FIDUCIARIA** para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá **EL CONSTITUYENTE** adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de **EL ADHERENTE** respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al **CONSTITUYENTE,** con total independencia de **LA FIDUCIARIA** y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de **EL ADHERENTE** y de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL CONSTITUYENTE contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar **EL CONSTITUYENTE** en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de **EL ADHERENTE** respecto del proyecto inmobiliario, **EL CONSTITUYENTE** deberá: **(i)** notificar a **EL ADHERENTE** eventualmente afectado, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, **(ii)** obtener autorización de dicho **ADHERENTE** o de la mayoría simple de **LOS ADHERENTES**, según corresponda. En el evento que **EL CONSTITUYENTE** no obtenga la autorización correspondiente, a **EL ADHERENTE** le asistirá el derecho de desistir del negocio y el solicitar el reintegro de los recursos aportados, en los términos establecidos en el presente contrato, y no podrá aplicarse la sanción prevista en la cláusula denominada **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE.**

DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DEL ADHERENTE: Además de las obligaciones que se establezcan en la Promesa de Compraventa y/o Documento de Vinculación de Beneficiario de Área, que suscriba **EL ADHERENTE,** contrae las siguientes obligaciones:

1. Consignar en el Encargo Individual de Vinculación al cual se adhiere, los recursos establecidos en el **ANEXO No. 1** del presente contrato.
2. Solicitar en su debida oportunidad el crédito para el pago de la suma a que se compromete en el **ANEXO No. 1** y obtener su aprobación.
3. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente contrato.
4. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la fecha de firma de este Contrato Individual de Vinculación, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, actualizando la misma en forma veraz y verificable anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**
6. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, **EL ADHERENTE** deberá aportar Certificación Bancaria de las cuentas corrientes o de ahorros de las cuales sea titular, las cuales serán tenidas en cuenta por **LA FIDUCIARIA** en el evento en que proceda el reintegro de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

los recursos. **EL ADHERENTE** deberá informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier modificación que se presente a la información contenida en los documentos aportados por este.

7. En el evento en que se deban hacer efectivas las **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE,** este deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** los documentos que le sean requeridos para hacer efectiva la devolución de los recursos en los términos señalados en el presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación por parte del **CONSTITUYENTE**, del acaecimiento de alguna de las circunstancias establecidas en el presente contrato. En el evento que no sea aportada la información solicitada, dentro del plazo señalado, se dará por terminado el presente contrato y, en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con la cláusula octava del presente contrato, de no ser posible, mantendrá invertidos en el Fondo Abierto que esta administra los recursos que resultaren a favor del **ADHERENTE** previa deducción de la sanción correspondiente, para su disposición en el momento en que lo estime pertinente.
8. Abstenerse de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL ADHERENTE** como cliente de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL ADHERENTE**, deberá cumplir las siguientes condiciones: ***(i)*** a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, EL ADHERENTE** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-, ***(ii)*** **LA FIDUCIARIA** beberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL ADHERENTE,** junto con los documentos exigidos para tal fin y ***(iii)*** que **EL ADHERENTE** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA.**
9. Las demás que correspondan al texto y a la naturaleza de este Contrato de Vinculación.

DECIMA QUINTA. - OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE: Son obligaciones de **EL CONSTITUYENTE**, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, a través del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

modifiquen o adicionen.

3. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a **EL ADHERENTE** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
4. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **EL ADHERENTE** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación de este, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conformaran las diferentes etapas del mismo.
6. Entregar a **EL ADHERENTE** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**
7. Informar a **EL ADHERENTE** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL ADHERENTE** como cliente de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL ADHERENTE,** se deberán cumplir la siguientes condiciones: ***(i)*** a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, EL ADHERENTE** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-, ***(ii)*** **LA FIDUCIARIA** beberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL ADHERENTE,** junto con los documentos exigidos para tal fin y ***(iii)*** que **EL ADHERENTE** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA.**
8. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **ADHERENTE**.
9. Suscribir junto con cada **ADHERENTE,** el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través del cual se obliga a entregar sumas de dinero al Fondo Abierto

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

que administra **LA FIDUCIARIA**, documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con **EL CONSTITUYENTE.**

10. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el presupuesto del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL CONSTITUYENTE**, y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por **LA FIDUCIARIA** para tal efecto.
11. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el flujo de caja del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL CONSTITUYENTE** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso.
12. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, cuadro general de áreas, del **PROYECTO**, aprobado por la Curaduría Urbana respectiva.
13. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el listado de precios de las unidades del **PROYECTO** vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por **EL CONSTITUYENTE**.
14. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes de las diferentes etapas del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL CONSTITUYENTE**, conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
15. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con **EL ADHERENTE** interesado en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.
16. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **EL ADHERENTE** se encuentre en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a **LA FIDUCIARIA** al respecto.
17. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **LOS ADHERENTES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **CONSTITUYENTE**, devolverán a éstos los dineros depositados en el Fondo Abierto, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA.**
18. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de **EL ADHERENTE**, **EL CONSTITUYENTE**, tiene la facultad de aplicar al **ADHERENTE** la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **ADHERENTE**, un porcentaje del veinte por ciento (20 %) del valor total aportado por el **ADHERENTE,** en el entendido que la indemnización se aplica al **ADHERENTE** por cuenta única y exclusiva de **EL CONSTITUYENTE**, para lo cual se observaran los términos establecidos en el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

presente contrato.

19. Notificar por escrito a cada **ADHERENTE** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y, en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.
20. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por **EL ADHERENTE** en la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
21. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5°) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
22. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
23. Abstenerse de recibir directamente o a través de los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de **EL ADHERENTE** o futuros adquirientes de las unidades resultantes del **PROYECTO.**

DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones que se establezcan en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** suscrito junto con el **CONSTITUYENTE**, **LA FIDUCIARIA** contrae las siguientes obligaciones:

1. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL ADHERENTE.**
2. Invertir en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL ADHERENTE.**
3. Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación del **EL ADHERENTE**, saldo inicial y final del periodo revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por **EL ADHERENTE**, los rendimientos abonados durante el período, la rentabilidad neta del fondo y la remuneración de conformidad con lo definido en el artículo 6.2. (Comisión por administración) del reglamento del fondo.
4. Liberar los recursos una vez cumplidas por **EL CONSTITUYENTE,** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario.
5. Otorgar escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL ADHERENTE,** el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación, única y exclusivamente cuando **EL ADHERENTE** haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato y del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

contrato de Promesa de Compraventa y/o Vinculación de Beneficiario de Área que suscriba junto con el **CONSTITUYENTE** para tales efectos.

DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DEL ADHERENTE: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL ADHERENTE** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Recibir y conocer la totalidad de documentos que se mencionan en el "Documento de Verificación Previa", el cual recibió **EL ADHERENTE,** junto con la totalidad de los documentos que allí se mencionan, previo a la suscripción del presente contrato.
2. Solicitar la devolución de los recursos por él aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** no acredite ante **LA FIDUCIARIA,** en el tiempo señalado, las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos.
3. Tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL CONSTITUYENTE** o el patrimonio autónomo que se constituya para tal fin disponga de los recursos aportados, se imputen al precio en la adquisición de la unidad inmobiliaria estipulada en la cláusula de beneficio.
4. Aceptar o rechazar la solicitud de prórroga del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** realizada por **EL CONSTITUYENTE,** de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. - DERECHOS DEL CONSTITUYENTE: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL CONSTITUYENTE** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL ADHERENTES.**
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA NOVENA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

1. Exigir a **EL CONSTITUYENTE,** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VÍGESIMA. - TERMINACIÓN: El presente contrato se terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por vencimiento del término estipulado.
4. Por incumplimiento del **EL CONSTITUYENTE**, en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -.
5. Por mora de **EL ADHERENTE** superior de más de sesenta (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones.
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
7. Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado **EL CONSTITUYENTE,** a notificar esta circunstancia a **EL ADHERENTE**.
8. Por solicitud del **EL CONSTITUYENTE,** de manera unilateral, previa notificación de cada **ADHERENTE** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
9. Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en el Contrato de Encargo Fiduciario.
10. Por cumplimiento del objeto contractual o por alguna de las causales establecidas en el presente contrato.
11. En los eventos descritos en la cláusula octava del presente Contrato de Vinculación Individual.
12. En el caso de las personas naturales, por muerte del **ADHERENTE**, aún en los casos donde varias personas se hayan vinculado por la misma **UNIDAD INMOBILIARIA**.
13. En el caso de las personas jurídicas, cuando se presente concurso de acreedores o un proceso de liquidación obligatoria o voluntaria del **ADHERENTE**.
14. Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte de **EL CONSTITUYENTE,** y **EL ADHERENTE** con sus obligaciones de atender los gastos del **ENCARGO FIDUCIARIO.**
2. Por ser renuentes a la solicitud de la **FIDUCIARIA** relativa a la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

4. Por decretarse con respecto al **EL CONSTITUYENTE,** y/o **EL ADHERENTE** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
5. La imposibilidad de localizar **EL CONSTITUYENTE,** y **EL ADHERENTE** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **EL ADHERENTE** y al **EL CONSTITUYENTE,** a través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envió de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación del Contrato de Encargo Fiduciario o el Contrato de Fiducia Mercantil. Si una vez transcurrido el termino anterior, **EL ADHERENTE** y/o **EL CONSTITUYENTE**, no han subsanado la causal de terminación del contrato de Contrato Individual de Vinculación expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el Contrato Individual de Vinculación respecto de **EL ADHERENTE,** según corresponda.

Parágrafo segundo: Ocurrida una cualquiera de las causales de terminación estipuladas en la presente cláusula, bastará la simple notificación que se le haga a la otra parte para entenderse terminado este contrato a partir de la fecha de la citada notificación, sin necesidad de pronunciamiento judicial o requerimiento legal alguno para ninguna de las partes.

Parágrafo tercero: En el caso de fallecimiento de **EL ADHERENTE**, éste autoriza de manera expresa con la suscripción de este documento al **EL CONSTITUYENTE**, para liberar la unidad privada a la que se refiere este contrato, quedando éste último en capacidad de ofrecerlo a terceros y debiendo **LA FIDUCIARIA** como administradora del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE,** dejar las sumas entregadas por el causante, invertidas en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra, hasta tanto la autoridad competente indique: ***(i)*** a quién debe restituirse los aportes entregados u ***(ii)*** ordene dejarlos a su disposición para el efecto. Para ofrecer nuevamente la unidad privada bastará como único requisito que **EL CONSTITUYENTE**, allegue copia del acta de defunción del **ADHERENTE**. En el caso donde sean varias personas **LOS ADHERENTES** solo quedará sujeto a esta condición el aporte del causante, quedando desde ahora autorizado **EL CONSTITUYENTE**, por el resto de **LOS ADHERENTES** vinculados a través de este documento, a disponer del inmueble y ofrecerlo a terceros. Con respecto a la restitución de los aportes, en caso de haberse iniciado la construcción, se procederá conforme a lo previsto en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Octava de este contrato. En este caso no habrá lugar al reconocimiento de la sanción por incumplimiento del **ADHERENTE**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Parágrafo cuarto: En caso de disolución, proceso concursal o liquidación del **ADHERENTE**, éste autoriza de manera expresa con la suscripción de este documento al **EL CONSTITUYENTE**, para liberar la unidad privada a la que se refiere este contrato, quedando éste último en capacidad de ofrecerlo a terceros y debiendo **LA FIDUCIARIA** como administradora del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE**dejar las sumas entregadas por la sociedad **ADHERENTE**, invertidas en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra, hasta tanto la autoridad competente indique: ***(i)*** a quién debe restituirse los aportes entregados u ***(ii)*** ordene dejarlos a su disposición para el efecto. Para ofrecer nuevamente la unidad privada bastará como único requisito que **EL CONSTITUYENTE**, allegue copia de la decisión judicial en la que se acredite que **EL ADHERENTE** se encuentra sometido al proceso concursal o liquidación obligatoria. En el caso de liquidación voluntaria bastará el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, en el cual conste que se haya disuelta y en estado de liquidación, y la restitución de los aportes se realizará: ***(i)*** a favor de los adjudicatarios relacionados en la cuenta final que se registre en la Cámara de Comercio, o ***(ii)*** mediante petición elevada por el liquidador para dejar los recursos a favor del proceso liquidatorio. En ambos casos habrá lugar al reconocimiento de la sanción por incumplimiento del **ADHERENTE**. Si la calidad de **ADHERENTE** la ostentan varias personas, solo quedará sujeto a esta condición el aporte de la persona jurídica afectada, quedando desde ahora autorizado **EL CONSTITUYENTE**, por el resto de **LOS ADHERENTES** vinculados a través de este documento, a disponer del inmueble y ofrecerlo a terceros.

Con respecto a la restitución de los aportes, en caso de haberse iniciado la construcción, se procederá conforme a lo previsto en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Octava de este contrato.

VÍGESIMA PRIMERA. - CESIÓN: EL ADHERENTE podrá ceder en todo o en parte su posición contractual dentro del presente Contrato de Vinculación Individual, previa información y aprobación del **EL CONSTITUYENTE** y de **LA FIDUCIARIA** administradora fiduciaria del **ENCARGO FIDUCIARIO** quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin, así como el pago de tres (3) SMMLV antes de efectuar la cesión a favor del **CONSTITUYENTE. EL CONSTITUYENTE** o **LA FIDUCIARIA** como administradora fiduciaria del **ENCARGO FIDUCIARIO** podrán rechazar, a su criterio, el nuevo cesionario del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al **ENCARGO**, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. Para el ejercicio de esta facultad el cesionario se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** todos los soportes y documentos de los terceros mencionados. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL ADHERENTE** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente Contrato de Vinculación Individual.

Parágrafo: LA FIDUCIARIA y **EL CONSTITUYENTE** garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de **EL ADHERENTE** de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** y/o **EL**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CONSTITUYENTE, se opongan al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación, éstos deberán manifestar al interesado razones suficientes de su decisión.

VÍGESIMA SEGUNDA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación, el cual se transferirá como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **EL CONSTITUYENTE** y por **EL ADHERENTE** o por sus cesionarios, en la fecha, hora y notaría establecidos en la promesa de compraventa suscrito entre **EL ADHERENTE** y **EL CONSTITUYENTE.**

VIGÉSIMA TERCERA. - VIGENCIA: La vigencia del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** estará determinada por la vigencia del **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS PREVENTAS PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE** celebrado el día cuatro (04) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), entre la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.**, en calidad de **CONSTITUYENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad **EL(LOS) ADHERENTE(S)** declara(n) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **CONSTITUYENTE** en la fecha de suscripción del presente contrato.

VÍGESIMA CUARTA. - DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato de Vinculación, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL CONSTITUYENTE

HABITAT COLOMBIA S.A.S.
Dirección: Calle 98 No. 22-64 Oficina 701
Ciudad: Bogotá D.C.
Celular: 310 5580238
Correo electrónico: analistadetramites2@habitatintegral.com.co

EL(LOS) ADHERENTE(S):

Dirección:
Teléfono:
Correo electrónico:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Dirección:
Teléfono:
Correo electrónico:

LA FIDUCIARIA
Dirección: Avenida el Dorado No. 69 A – 51 Torre B, Piso 3. Bogotá D.C.
Teléfono: 601-3900800
Correo electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

VÍGESIMA QUINTA. - NO LOCALIZACIÓN DEL ADHERENTE: En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL ADHERENTE,** dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de **LA FIDUCIARIA,** requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato**, EL ADHERENTE** confiere poder irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que adelante en su nombre las gestiones tendientes al normal desarrollo del contrato, a efecto que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir a cabalidad sus obligaciones y ejercer sus derechos, sin perjuicio de la instauración de las acciones legales a que haya lugar, de conformidad con las normas legales vigentes y las estipulaciones del presente contrato.

VÍGESIMA SEXTA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DEL ADHERENTE: EL ADHERENTE declara que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

Adicionalmente, declara que conoce y acepta que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

VÍGESIMA SÉPTIMA. - DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como:

1. La negociación directa. El consumidor dispone de canales a través de los cuales podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas, con el objeto de dirimir controversias que se susciten de manera directa con la **FIDUCIARIA**,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

tales como: **(i)** el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para tención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, **(ii)** el Defensor del Consumidor Financiero por medio del correo electrónico defensoria@skol-serna.net, y **(iii)** la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.

2. La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad u otro Centro de Conciliación a elección de **EL ADHERENTE**. Adicionalmente, **EL ADHERENTE** cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
3. La jurisdicción ordinaria.

VÍGESIMA OCTAVA. - INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO: EL ADHERENTE manifiesta que ha recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **ENCARGO** y el rol que desempeña la **FIDUCIARIA** dentro del **PROYECTO**, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la **FIDUCIARIA** www.fiducentral.com.

Adicionalmente, **EL ADHERENTE** manifiesta que ha conocido, revisado y aceptado el material de publicidad y promoción en general, incluyendo la valla publicitaria en la que se menciona la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, los carteles y afiches en los cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del **ENCARGO FIDUCIARIO**, que el **CONSTITUYENTE**, ha expuesto en el punto de promoción, en cumplimiento de las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

VÍGESIMA NOVENA. - DECLARACIÓN DEL ADHERENTE: El ADHERENTE, manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del **PROYECTO** inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE** es de responsabilidad única y exclusiva del **CONSTITUYENTE**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
2. No constituye por parte de **LA FIDUCIARIA** de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE** que se construirán por cuenta y riesgo del **CONSTITUYENTE.**
3. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto, ni como **DESARROLLADOR**, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el **EL CONSTITUYENTE**, o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la **FIDUCIARIA** de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del **PROYECTO.**

4. **LA FIDUCIARIA** no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir a **EL CONSTITUYENTE,** que se constituya para el efecto, los recursos aportados por **EL ADHERENTE,** en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL CONSTITUYENTE**, para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL CONSTITUYENTE.**
6. **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, garante, ni avalista de **EL CONSTITUYENTE** o del **FIDEICOMISO**.
7. **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL CONSTITUYENTE**, y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **ENCARGO**.
8. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE,** ni como constructor, ni como interventor.
9. Que **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE** una vez los mismos sean girados al **CONSTITUYENTE**, en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
10. El alcance de la participación de la **FIDUCIARIA** en el negocio corresponde a un contrato de administración de recursos si se da cumplimiento a las condiciones establecidas para

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se disponga bien sea a favor del **CONSTITUYENTE**, los recursos por mi entregados con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.

11. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la **FIDUCIARIA** o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
12. Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
13. Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**
14. Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil No. 122160, celebrado entre **EL CONSTITUYENTE** y **LA FIDUCIARIA**, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) **EL ADHERENTE** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL ADHERENTE** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que **EL ADHERENTE** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.
15. Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** se consignarán únicamente en la cuenta que **LA FIDUCIARIA** señale para el efecto.
16. Que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado.
17. Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

TRIGÉSIMA. - EN CUANTO A LA PUBLICIDAD DEL PROYECTO: EL ADHERENTE conoce y acepta que con respecto a la publicidad del proyecto, las imágenes, planos, fotos, diseños, dimensiones, distribuciones de áreas y medidas, espacios, acabados, elementos decorativos, propuestas de mobiliario, perspectivas, paisajismo, entre otros, del **PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE**, contenidos en brochures, en renders, en vayas o en avisos publicitarios, son estrictamente representaciones artísticas y por lo tanto no configuran ningún tipo de compromiso contractual por parte del **CONSTITUYENTE** con el diseño interior o el mobiliario

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

en cantidad o estilo. La información contenida en toda la publicidad del **PROYECTO** podrá ser modificada en cualquier momento sin previo aviso, atendiendo ajustes que, a criterio del arquitecto creador del diseño, pueda mejorar la funcionalidad y estética del mismo, o por disponibilidad de los materiales al momento de la construcción. Las áreas son aproximaciones y pueden ser modificadas debido a ajustes técnicos, de diseño y/o procesos constructivos según las aprobaciones de las autoridades competentes. Los apartamentos se entregarán sin mobiliario. Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 para prevenir la publicidad engañosa que pueda afectar a terceros.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres ejemplares del mismo valor y tenor a los _____ (___) días del mes de _____ de dos mil _____ (2.02_).

EL ADHERENTE

_____

CC.

_____

CC.

EL CONSTITUYENTE

MERCKY ROJAS NARANJO
C.C. No. 1.019.060.163 de Bogotá D.C.
Representante Legal Suplente
HABITAT COLOMBIA S.A.S.
NIT. 900.993.213-7

LA FIDUCIARIA

CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO
C.C. 51.728.259 de Bogotá D.C.
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ANEXO No. UNO (1).
CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN
PROYECTO CERASUS DANUBIO - LA VEGA DEL BOSQUE - ETAPA 4 TORRE A
APARTAMENTO No. (_____)
CUADRO DE ENTREGA DE RECURSOS

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
SEPARACIÓN		$
Cuota Inicial		$
Cuota No. 1		$
Cuota No. 2		$
Cuota No. 3		$
Cuota No. 4		$
Cuota No. 5		$
Cuota No. 6		$
Cuota No. 7		$
Cuota No. 8		$
Cuota No. 9		$
Cuota No. 10		$
Cuota No. 11		$
Cuota No. 12		$
Cuota No. 13		$
Cuota No. 14		$

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Cuota No. 15		$
Cuota No. 16		$
Cuota No. 17		$
Cuota No. 18		$
Cuota No. 19		$
Cuota No. 20		$
Cuota No. 21		$
Cuota No. 22		$
Cuota No. 23		$
Cuota No. 24		$

El valor del inmueble estipulado en el presente contrato es un valor de referencia y/o proyección del inmueble, el valor final del inmueble corresponderá entre ciento treinta (130) a ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes - SMMLV estimados a la fecha de escrituración de la unidad inmobiliaria_____

_____

NOMBRE _____

C.C. No. _____ **de** _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Email: _____

NOMBRE _____

C.C. No. _____ **de** _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Email: _____

EL CONSTITUYENTE

MERCKY ROJAS NARANJO
C.C. No. 1.019.060.163 de Bogotá D.C.
Representante Legal Suplente
HABITAT COLOMBIA S.A.S.
NIT. 900.993.213-7

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ANEXO No. DOS (2).
CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

EL(LOS) ADHERENTE(S) autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de **TRANSUNION S.A.** y las normas legales que regulan la materia Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de **TRANSUNION S.A.** Se encuentra disponible para su conocimiento en la página web www.transunion.co y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-y-procedimientos-de-habeas-data-032917.pdf.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **TRANSUNION S.A.**, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

EL(LOS) ADHERENTE(S)

_____

CC.

EL(LOS) ADHERENTE(S)

_____

CC.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

		PROMESA DE COMPRAVENTA	
PROYECTO:		**CIUDAD Y DIRECCIÓN DEL PROYECTO:**	
CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE		calle 56Sur #5a-26	
PARTES DEL CONTRATO			
1. EL PROMETIENTE VENDEDOR	HABITAT COLOMBIA SAS NIT. 900.99.-213-7 DIRECCIÓN: Calle 98 No 22-64 Oficina 718 BOGOTÁ D.C ---------- C.C.. Representante legal Suplente.		
2. (EL)(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES)	NOMBRE:	NOMBRE:	
	IDENTIFICACIÓN:	IDENTIFICACIÓN:	
	ESTADO CIVIL:	ESTADO CIVIL:	
	DIRECCIÓN:	DIRECCIÓN:	
	TELÉFONO:	TELÉFONO:	
	CORREO ELECTRÓNICO:	CORREO ELECTRÓNICO:	
CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO			
3. INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO	**ETAPA___ SUB ETAPA _____ APTO____ TORRE____**		
ÁREA CONSTRUIDA APROX (m2)		ÁREA PRIVADA APROX (m2)	
NÚMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO:			
ADMINISTRACIÓN APROXIMADA:	La suma aproximada de ---------- ($3.000) por metro cuadrado.		
4. PRECIO DEL(LOS) INMUEBLE(S):	La suma de xxxxxxxxxxxxxxxx Moneda Corriente (xxxx) que corresponde a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (xxxxxxxxxxxxxxxx SMLMV) A LA FECHA EN QUE SE FIRME LA ESCRITURA PÚBLICA A TRAVÉS DE LA CUAL SE DE CUMPLIMIENTO A LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA		
VALOR PROYECTADO:			
5. FORMA DE PAGO			
CUOTA INICIAL	**VALOR**	**$**	
a. Recursos Propios	**VALOR**	**FECHA**	
SEPARACIÓN			
CUOTA 1			
CUOTA 2			
CUOTA 3			

CUOTA 4		
CUOTA 5		
CUOTA 6		
CUOTA 7		
CUOTA 8		
CUOTA 9		
CUOTA 10		
CUOTA 11		
CUOTA 12		
CUOTA 13		
CUOTA 14		
CUOTA 15		
CUOTA 16		
CUOTA 17		
CUOTA 18		
CUOTA 19		
CUOTA 20		
CUOTA 21		
CUOTA 22		
CUOTA 23		
CUOTA 24		
CUOTA 25		
b. Cesantías	APLICA	SI _____ NO _____
VALOR $	(valor en letras)	
FONDO DE CESANTIAS		
c. Ahorro Programado	APLICA	SI _____ NO _____
VALOR $	(valor en letras)	
ENTIDAD		
d. Subsidio Familiar	APLICA	SI _____ NO _____
VALOR $	(valor en letras)	
ENTIDAD		
	LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO SON	
C.C	NOMBRE	PARENTESCO
C.C	NOMBRE	PARENTESCO
C.C	NOMBRE	PARENTESCO
e. Subsidio MI CASA YA	APLICA	SI _____ NO _____
VALOR $	(valor en letras)	
ENTIDAD		
f. Subsidio Concurrente	APLICA	SI _____ NO _____
VALOR $	(valor en letras)	
ENTIDAD		
g. Crédito de Vivienda	APLICA	SI _____ NO _____
TIPO	LEASING	CRÉDITO
VALOR		
ENTIDAD		

6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA	___de_____de___Hora:_____ Notaría ---------- (--) del círculo de Bogotá D.C.
7. FECHA DE ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA	___de____de_____Hora: CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE

8. PATRIMONIO AUTONOMO:	Los recursos de EL PROYECTO se administrarán a través de un patrimonio autónomo en FIDUCIARIA CENTRAL SA como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO

Indicadas las condiciones generales antes mencionadas las partes libremente acuerdan lo siguiente:

CONSIDERACIONES

PRIMERA Que mediante documento privado de fecha cuatro (04) de otubre de dos mil veinticuatro (2024) celebro la sociedad HABITAT COLOMBIA SAS en calidad de FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA CENTRAL SA en calidad de Fiduciaria el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los Encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y la entrega de dichos recursos al PATRIMONIO AUTÓNOMO que el ENCARGANTE(s) constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez la sociedad constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato.

SEGUNDA: EL PROMITENTE VENDEDOR suscribe las promesas de compraventa relacionadas con el proyecto, y, la escritura pública de compraventa de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente promesa será(n) efectuada(s) por el Fideicomiso y por la sociedad **HABITAT COLOMBIA SAS** en su calidad de Fideicomitente del Proyecto, en cumplimiento de la presente promesa de compraventa.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir directamente o a través del **FIDEICOMISO** a título de compraventa real y efectiva a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes descritos en el numeral tercero (3) de condiciones generales del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta serán los que para el efecto se establecerán en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que será sometido el Proyecto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hará(n) parte del **PROYECTO** cuya construcción se adelanta sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40818866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual será objeto Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que se establecen más adelante.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los inmuebles se venden como cuerpo cierto y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a los **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** son aproximadas y estas pueden presentar variaciones por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra y/o de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO. La unidad objeto del presente contrato estará sometida al régimen de propiedad horizontal de conformidad a la normatividad vigente. **EL PROMITENTE VENDEDOR,** podrá reformar, adicionar, modificar, aclarar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen a criterio de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En la descripción que figura en el Anexo tres (3) se establecen las zonas comunes de la agrupación y de cada una de las torres. En todo caso podrán sufrir variaciones a criterio de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica, área construida y área privada del inmueble objeto de este contrato y del Conjunto al cual pertenece, así como las especificaciones y características de las zonas comunes, declarándose satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a los ajustes causados por modulación de materiales, exigencias técnicas y variaciones propias del proceso constructivo razones por

las cuales las áreas construidas y/o privadas de las unidades inmobiliarias son aproximadas y la transferencia se realizará como cuerpo cierto. Debido al sistema constructivo, es posible que se presenten ondulaciones en muros y placas, característica propia de los inmuebles. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados cuando los hubiere. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas, maqueta, publicidad, apartamento modelo, correspondientes a las unidades privadas y al Conjunto y las zonas comunes, son una representación digital o visual del diseño; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en detalles, materiales, colores, formas, diseños de elementos, dimensiones, texturas, ubicaciones, especificaciones, materiales, áreas aproximadas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del inmueble objeto de este contrato. Los muebles, enseres, equipos, aparatos y acabados utilizados en las piezas publicitarias y/o en el apartamento modelo, respecto de unidades privadas y/o de zonas comunes, son elementos de decoración que no hacen parte del apartamento o del Conjunto.

PARÁGRAFO QUINTO: La unidad inmobiliaria se entregará en obra gris, será de responsabilidad de cada **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar las adecuaciones que considere pertinentes, respetando lo que se establezca en el manual del propietario y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO. La información suministrada sobre el estrato socioeconómico que puede corresponder al inmueble es estimada conforme a los predios ubicados en la zona, pero su definición la realizan y/o modifican las autoridades en cualquier momento con base en las características físicas de las viviendas y su entorno.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conoce(n) y acepta(n) que se le(s) ha informado suficientemente que existe la posibilidad que las unidades privadas y/o el proyecto y sus ubicaciones, especificaciones, materiales, áreas aproximadas, sean objeto de variaciones y replanteos propios de la coordinación técnica y estructural y/o de los procesos constructivos y/o como consecuencia de los trámites adelantados ante las curadurías u oficinas de planeación relativos a las licencias de urbanismo y construcción, los cuales no estructuran de manera alguna incumplimiento de la venta prometida.

PARÁGRAFO OCTAVO: TERRENOS POR DESARROLLAR: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) y acepta(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto que aún no se han edificado le pertenecen única y exclusivamente, a **EL FIDEICOMISO** o en su defecto **AL PROMITENTE VENDEDOR** y que la demora o tardanza por parte de este o de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o la etapa a la que pertenece este(os) inmueble(s) no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo, para este efecto el que los **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o de tránsito, o de uso, alguno etc.

PARÁGRAFO NOVENO: AJUSTES Y AUTORIZACIONES.- (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que mientras **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y/o quien represente sus derechos, esté adelantando el proceso constructivo del proyecto, se pueden presentar ajustes, adecuaciones, reformas y/o modificaciones de construcción y por lo tanto faculta(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para reformar, ajustar el proyecto, modificar áreas, linderos, para efectuar englobes, desenglobes, disminuyendo o aumentando el área en mayor extensión, de las unidades privadas y las áreas comunes, para desafectar áreas comunes, así como para modificar los Coeficientes de Copropiedad y/o de gastos, las especificaciones de construcción y acabados, para integrar nuevas áreas privadas, en donde se desarrollarán nuevas etapas (art. 7 Ley 675 de 2001), redistribuir las existentes. Por lo anterior, faculta a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o **EL FIDEICOMISO** para solicitar, tramitar y obtener las licencias de esas adecuaciones, reformas y modificaciones ante la curaduría urbana y/o demás autoridades competentes, así mismo como para elevar a escritura pública las reformas, modificaciones, adiciones, adecuaciones o ajustes, reformando el Reglamento de Propiedad Horizontal cuantas veces sea necesario, sin necesidad de aprobación de la Asamblea de Copropietarios y/o de los órganos de administración ni del Administrador. En todo caso cualquier modificación se ajustará a los lineamientos de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO DECIMO. - DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto, así como la construcción y exhibición de la sala de

ventas del proyecto y la publicidad de las respectivas etapas en venta y construcción que conforman el Proyecto, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce (n) y acepta(n) que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá modificar el número de unidades que conforma cada una de las etapas o subetapas del PROYECTO, que sea igual o inferior al diez por ciento (10%) de las unidades contempladas para la etapa correspondiente siempre que no implique un cambio en las unidades inmobiliarias que ya hayan sido comprometidas con **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, no se requerirá la previa aprobación de los **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** quienes aceptan con la firma del presente documento.

SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN Y LINDEROS. – El lote de Mayor Extensión fue adquirido por la FIDUCIARIA CENTRAL SA en virtud de la transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil, que efectúo la sociedad Inmobiliaria confianza S.A.S en Liquidación mediante escritura pública 2421 del 28 de octubre de 2021 otorgada en la Notaría 30 de Bogotá., la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que posteriormente fue constituido un reglamento de propiedad horizontal denominado Agrupación de Lotes Manzana 1 Lote 2 Propiedad Horizontal, mediante escritura 1287 de 29 de mayo del 2024 de la Notaría 54 de Bogotá, dando nacimiento al Inmueble identificado con matricula inmobiliaria 50S-40818866 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá que fue transferido a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominada "FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO", en virtud de la adjudicación de la comunidad efectuado en el segundo acto la escritura 1287 de 29 de mayo del 2024 de la Notaría 54 de Bogotá.

LINDEROS DEL LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN - EL PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE, se desarrollará por EL PROMITENTE VENDEDOR, tres mil quinientos cincuenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (3.551,83 M2) y se describe por sus linderos así: POR EL NORTE: Partiendo del mojón número doce (12) al mojón marcado con las letras MB, en línea recta y distancia de setenta y siete metros con cuarenta y tres centímetros (77,430 m), linda con la finca denominada Avianca. POR EL ORIENTE: Del mojón marcado con las letras MB al mojón número dieciséis (16) en línea recta y distancia de veintitrés metros con noventa y seis centímetros (23.96 m), linda con zona de afectación colector EAAB; del mojón número dieciséis (16) al mojón número quince (15) en línea recta y distancia de treinta y siete metros con doscientos noventa y nueve milímetros (37.299 m), linda con la zona de afectación colector EAAB. POR EL SUR: Del mojón número quince (15) al mojón G, en línea recta y distancia de veintitrés metros con ochenta y un centímetros (23,81 m), linda con la vía a los barrios Danubio y la Paz, hoy Calle 56 Sur; del mojón G al mojón F, en línea recta y distancia de seis metros con noventa y ocho centímetros (6,98 m), linda con el área común general de la AGRUPACION DE LOTES MANZANA 1 LOTE 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL; del mojón F al mojón E, en línea recta y distancia de nueve metros con veinte centímetros (9,20 m) linda con el área común general de la AGRUPACION DE LOTES MANZANA 1 LOTE 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL; del mojón E al mojón C, en línea recta y distancia de diecinueve metros con ochenta y seis centímetros (19,86 m), linda con el lote de terreno denominado UNIDAD 1 – LA VEGA DEL BOSQUE LOTE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL – BLOQUE DOS (2) TORRE UNO (1); del mojón C al mojón B, en línea recta y distancia de setenta y cinco centímetros (0,75 m), linda con el lote de terreno denominado UNIDAD 1 – LA VEGA DEL BOSQUE LOTE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL – BLOQUE DOS (2) TORRE UNO (1); del mojón B al mojón A, en línea recta y distancia de cuarenta metros con setenta y dos centímetros (40,72 m), linda con el lote de terreno denominado UNIDAD 1 – LA VEGA DEL BOSQUE LOTE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL – BLOQUE DOS (2) TORRE UNO (1). POR EL OCCIDENTE: Del mojón A al mojón número doce (12), punto de partida, en línea recta y distancia de treinta y cuatro metros con ochenta y un centímetros (34.81 m), linda con zona verde de cesión tipo A, y encierra.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de(l)(los) inmueble(s) descrito(s) en el Numeral Cuarto (4) de las condiciones generales del presente documento, será cancelado por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** a través de **EL FIDEICOMISO** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración, teniendo en cuenta la proyección del salario mínimo mensual legal vigente decretado para la fecha en que se firme la escritura pública.

En el evento que el Salario Mínimo Mensual Legal Vigente a dicha fecha sea superior al valor proyectado, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar la diferencia dentro de los sesenta días (60) anteriores a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

En el evento que el salario mínimo mensual legal vigente, a dicha fecha, sea inferior al valor proyectado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá la diferencia en el evento que hubiere sido recibida por éste dentro de los sesenta (60) días anteriores a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, dicha diferencia podrá ser imputada al valor de los gastos de escrituración a criterio del **PROMITENTE VENDEDOR**.

En cualquiera de los dos casos anteriores, la escritura pública se suscribirá por el valor de los salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de la firma según lo establecido en el numeral cuarto (4) del presente documento, en el aparte denominado PRECIO.

3.1. DECLARACIÓN, OBLIGACIONES, Y AUTORIZACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO, AFC, CESANTIAS.

Mediante la firma del presente documento **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) y se compromete(n) a:

3.1.1 Permitir que **EL PROMITENTE VENDEDOR** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.

3.1.2 Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, es decir, en el encargo fiduciario asignado para tal fin y que se encuentra vinculado a **EL FIDEICOMISO.**

3.1.3 **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

3.1.4 Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a los **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

3.1.5 No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a la máxima tasa autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia a cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre todo el saldo de precio que no pueda ser cobrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** con ocasión de tales retiros.

3.1.6 En virtud del presente documento, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a **EL FIDEICOMISO** o a quien designe las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el literal c, Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato. Igualmente, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al pago de saldos insolutos que, por cualquier concepto derivado directamente de la celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Así mismo, en caso de que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas

en el literal c respectivamente del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada a **EL FIDEICOMISO** a través del encargo fiduciario correspondiente asignado por la entidad fiduciaria.

Las siguientes clausulas aplican únicamente en caso de que ***(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)*** *cuente(n) con Subsidio Familiar de Vivienda, Subsidio MI Casa Ya y/o Subsidio Concurrente.*

3.2. DECLARACIÓN, OBLIGACIONES, Y AUTORIZACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR, SUBSIDIO MI CASA YA Y SUBSIDIO CONCURRENTE.

3.2.1 Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios, subsidio familiar, subsidio mi casa ya y/o subsidio concurrente **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial al **EL FIDEICOMISO** a través del encargo fiduciario correspondiente asignado por la entidad fiduciaria.

3.2.2 **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a presentar oportunamente ante **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ante la Caja de Compensación y ante la entidad financiera, los documentos necesarios para tramitar y obtener el subsidio familiar, subsidio Mi Casa Ya, o subsidio concurrente, preaprobación y aprobación del crédito y el desembolso del subsidio aprobado para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa, reuniendo y presentando oportunamente los requisitos que se exijan para el efecto, y que declara(n) conocer. Si en el curso de este trámite la Caja de Compensación o la entidad financiera exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el plazo que le fije la citada Caja y/o la entidad financiera y/o en su defecto que fije **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Igualmente se obliga(n) **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija la Caja de Compensación y/o la entidad financiera necesarios para el desembolso de los subsidios o derivados de este, y efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido y/o desistido el contrato por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de que trata este contrato.

3.2.3 **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a entregar la carta de aprobación del subsidio vigente dentro de seis (6) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura, en el evento que no la presente o no le sea aprobado el subsidio; en tal caso deberá(n) realizar el pago dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de firma de la escritura de compraventa, en el mismo sentido, si pasado dicho termino no ha(n) realizado el pago **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá aplicar la sanción establecida en el presente contrato.

3.2.4 Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada al inicio de la Promesa de Compraventa, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete (n) a presentar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD otorgante del SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD otorgante del SUBSIDIO donde conste prórroga del subsidio. Este plazo aplica también para el caso en que se adelante la firma de la escritura de compraventa.

3.2.5 **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) irrevocablemente e incondicionalmente a la ENTIDAD otorgante del SUBSIDIO para que proceda a desembolsar en **EL FIDEICOMISO** la suma correspondiente al subsidio vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos: (i)Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya constituido las garantías que hace referencia el Decreto 2620 del 18 de diciembre del 2000, el Decreto 1585 del 30 de julio del 2001 y sus posteriores reformas o las disposiciones que para el efecto apruebe el Gobierno. (ii)Que el subsidio y el crédito mencionados al inicio del presente contrato hayan sido aprobados.

3.2.6 Para el desembolso del subsidio de vivienda, subsidio Mi Casa Ya o subsidio concurrente, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENT(ES) COMPRADOR(ES)** deberá(n) entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENT(ES) COMPRADOR(ES)** generarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

3.2.7 CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. El Subsidio de Vivienda Familiar será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia; de acuerdo a lo estipulado en la carta de aprobación del Subsidio expedido por la Caja de Compensación respectiva; sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento, sin perjuicio de las enajenaciones que pudieren autorizarse de acuerdo a lo señalado en el artículo 65 y los Artículos concordantes del Decreto 2620 del 18 de diciembre de 2000 y la constitución de Patrimonio Inembargable de Familia.
También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente.

3.2.8 Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda, subsidio Mi Casa Ya y/o subsidio concurrente **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los cinco (5) días calendarios después de la notificación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto, en todo caso, es obligación de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar las gestiones tendientes a la obtención del subsidio, por tanto, no podrá alegarse en ningún caso, responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la tramitación de dicha asignación y desembolso.

3.2.9 Dentro de los cinco (05) días siguientes a la aprobación del Subsidio familiar, Subsidio Mi Casa Ya y/o Subsidio concurrente, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) presentar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que las ENTIDADES otorgantes del Subsidio de Vivienda Familiar, Subsidio Mi Casa Ya y/o Subsidio Concurrente no realicen el correspondiente desembolso de los Subsidios por razones imputables a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor a quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE del subsidio así lo informe, para lo cual **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) suscribir un pagaré y una carta de instrucciones.

3.2.10 En el evento que las ENTIDADES OTORGANTES DE LOS SUBSIDIOS restrinjan o cierren las postulaciones al subsidio familiar de vivienda, subsidio Mi Casa Ya y/o subsidio concurrente **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en los literales d, e y f, del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, restituirá los dineros entregados por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** previo el descuento de la penalidad establecida en el presente contrato; sin perjuicio de lo establecido en la precedencia en el sentido de que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice(n) el pago del valor equivalente en los tiempos establecidos.

3.2.11 NEGACIÓN DEL SUBSIDIO Y PERSISTENCIA DEL CONTRATO. En el evento de que la Caja de Compensación o la Entidad Financiera negare la concesión o desembolso del subsidio familiar, subsidio Mi Casa Ya y/o subsidio concurrente a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os), expresamente por escrito presentado dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha del documento de negativa respectivo, persistiere(n) en el contrato, el pago del saldo del precio objeto de subsidio se efectuará por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dentro de los quince (15) días siguiente a la fecha de la comunicación de la Caja de Compensación negando el subsidio o su desembolso, y la escritura pública se otorgará si aquel hubiere cumplido oportunamente sus obligaciones y pagado el saldo total del precio.

3.3. DECLARACIÓN, OBLIGACIONES, Y AUTORIZACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL CRÉDITO OTORGADO POR LA ENTIDAD CREDITICIA.

3.3.1 (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar la carta de aprobación del crédito vigente dentro de seis (6) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública, en el evento que no la presente o no le sea aprobado el crédito; en tal caso deberá(n) realizar el pago dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de firma de la escritura de compraventa, en el mismo sentido, si pasado dicho termino no ha(n) realizado el pago **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá aplicar la sanción establecida en el presente contrato.

3.3.2 Sobre la suma descrita en el literal g del numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** a través de **EL FIDEICOMISO** a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por LA ENTIDAD CREDITICIA, para lo cual **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) suscribir un pagaré y una carta de instrucciones.

3.3.3 Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

3.3.4 En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ya que todos deberán ser realizados a las cuentas destinadas por **EL FIDEICOMISO.**

3.3.5 Para pagar la suma descrita en el Literal g del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n) un crédito ante la **ENTIDAD CREDITICIA**, por la suma descrita y valor descritos en el Literal g del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a **EL FIDEICOMISO** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**. Si **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las Centrales de Riesgo **(DATACREDITO - CIFIN),** consultas debidamente autorizadas por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pudiendo así **EL PROMITENTE VENDEDOR** dar por terminado inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA de este contrato.

3.3.6 **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso u omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

3.3.7 Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga(n) parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de cinco (5) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y aplicando lo pactado en la cláusula penal de este contrato. En caso de que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encuentre(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y se hará efectiva la cláusula penal. **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá entonces a los treinta (30) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado. Sin embargo, si **LA ENTIDAD CREDITICIA** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** pudiendo entonces **EL PROMITENTE VENDEDOR** dar por terminado inmediatamente y unilateralmente este contrato notificándolo así **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata el presente contrato.

3.3.8 Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cuando ésta lo indique los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD

CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el literal g Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la cláusula penal.

3.3.9 Si pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a LA ENTIDAD CREDITICIA, el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal g del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato y desde esa fecha cobrar intereses de mora a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre dichas sumas y hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula Décima del presente contrato.

3.3.10 Los pagos que efectúen **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio de el(los) inmueble(s).

3.3.11 Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrán un plazo de cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o la ENTIDAD CREDITICIA para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

3.3.12 Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA y éste no ha sido aprobado o rechazado; **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá enviar comunicado escrito a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** informando al respecto; y concediendo el plazo de cinco (5) días calendario para que el **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de **EL FIDEICOMISO** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá entonces a los treinta (30) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio descontando el valor de la sanción estipulada en el presente contrato.

En caso de retardo en el pago de cualquier suma **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entrega(n) en virtud del presente contrato para adquirir el inmueble no provienen, ni directa ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000 que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos, la Ley 793 de 2002 que regula la extinción de dominio y demás normas semejantes o reglamentarias.

En todo caso una vez el Subsidio de vivienda familiar, subsidio Mi Casa Ya, subsidio concurrente y/o el Crédito haya(n) sido pre aprobado(s), aprobado(s) y/u otorgado(s), **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a mantener las circunstancias patrimoniales personales y de comportamiento de pagos que hayan sido determinantes para la mencionada pre aprobación, aprobación u otorgamiento, y, en caso contrario habrá lugar a aplicar la pena por incumplimiento.

CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en esta promesa y que es de propiedad de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO** y que los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio salvo la derivada de la hipoteca del crédito constructor que se constituirá sobre el lote, haciendo constar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a tramitar la cancelación, a su costa exclusiva, de la prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta

promesa, a la firma de la escritura prometida si para esa fecha se produjere la cancelación del valor total del inmueble prometido. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley.

QUINTA: DESTINACIÓN. El bien prometido en venta materia de este contrato se destinará exclusivamente a vivienda. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991, 388 de 1997, 812 de 2003, el Decreto 2190 de 2009 y Decreto 1533 de 2019, y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2190 de 12 de junio de 2009.

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el numeral sexto (6) de las condiciones generales del contrato, el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no están a paz y salvo con ella por todo concepto (pago total del inmueble), **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y pudiendo en consecuencia **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La escritura será otorgada por **HABITAT COLOMBIA S.A.S** en su calidad de Fideicomitente y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO en su calidad de propietario de la unidad inmobiliaria por fuera del despacho, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses.

PARÁGRAFO TERCERO: Para la firma de la escritura pública **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya expedido **PAZ Y SALVO** en donde consta que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha (n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el quinto (5) de las condiciones generales del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece a la firma de la escritura pública junto con su cónyuge o compañero(a) permanente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediatamente y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y pudiendo en consecuencia **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en el presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar a mera liberalidad la notaria donde se efectuarán las firmas de las escrituras públicas, y le comunicará a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** mediante comunicación escrita al domicilio o al correo electrónico registrado en las condiciones generales del presente documento.

SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el numeral séptimo (7) de las condiciones generales del contrato, no obstante, la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria se efectuará (90) días después de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa; el señalamiento de este plazo **EL PROMITENTE VENDEDOR** dispondrá de un plazo adicional de ciento veinte (120) días más para efectuar dicha entrega. Este plazo podría darse en el evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos.

Es claro que en caso que no se realice la entrega en la fecha pactada o dentro de la prórroga antes descrita, por razones de fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza, pandemias, terrorismo, asonada, huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, escasez de materiales, hechos malintencionados de terceros, demoras en que incurran los contratistas o proveedores de la construcción o demoras en la instalación de los servicios públicos, actos de tercero(s), orden de autoridad o circunstancias propias de la construcción tales como suspensión o cierre de la obra decretadas por el Gobierno Nacional, entidades municipales o gubernamentales en que no medie culpa o negligencia del **PROMITENTE VENDEDOR** no constituirá incumplimiento por las partes.

Una vez los inmuebles prometidos en venta estén terminados y listos para su entrega material, **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo hará saber por escrito a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día y la hora indicada en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la que se indicarán los aspectos susceptibles de ser corregidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR,** los cuales no son causa justificada para no recibir el inmueble y el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Si **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentaren a recibir los bienes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **EL PROMETIENTE VENDEDOR,** este le comunicará la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, las razones alegadas por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no sean aceptadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de comodato por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a asumir los gastos de administración y servicios públicos hasta el otorgamiento de la escritura pública o entrega del inmueble lo que ocurra primero.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la presente promesa o escritura pública, de igual forma si no se ha realizado el pago total de las sumas comprometidas en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía y Gas Natural, salvo negligencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando este previsto los servicios públicos de Energía, Acueducto y Alcantarillado en

el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales previstos por **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

PARÁGRAFO TERCERO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el valor de los derechos de conexión del servicio el suministro y pago del respectivo medidor y el pago de la certificación de servicio, que le facturará la empresa prestadora del servicio, así como la construcción de redes internas adicionales, y el trámite y aprobación respectivo ante Gas Natural

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994 y el artículo 21 de la

PARÁGRAFO QUINTO: La instalación de la línea telefónica para el apartamento y su aparato telefónico, que permite la comunicación con portería, corren a cargo y por cuenta exclusiva de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

PARÁGRAFO SEXTO. La subestación y/o las instalaciones eléctricas y/o demás bienes y elementos que se determinen, ubicados en las zonas comunes, podrán ser de propiedad del respectivo operador de servicios públicos o ser de su uso, manejo, usufructo, o estar sujeto a uso exclusivo o comodato, servidumbre o cualquier otra figura jurídica, conforme a lo que se determinare con el respectivo operador.

PARÁGRAFO SÉPTIMO - HURTOS: A partir de la fecha de entrega y/o firma de la escritura pública del (los) inmueble(s) objeto del contrato **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de la(s) unidad(es) individual(es) que le pertenece(n), de (los) bien(es) y personas que ingresan al conjunto y/o unidad individual. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no asumirá responsabilidad alguna por hurtos, sustracciones de bien o pérdida de elementos y/o cosas que ocurran en las unidades individuales entregadas a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el conjunto residencial.

PARÁGRAFO OCTAVO: Se deja expresa constancia que las unidades inmobiliarias no se entregarán con parqueaderos, pues lo mismos serán de uso común de la Copropiedad.

PARÁGRAFO NOVENO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a suscribir tres (3) originales del acta de entrega del inmueble al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa establecida en el numeral sexto de las condiciones generales, acta de entrega que tendrá como destino la Caja de compensación y/o Entidad financiera, con el fin de ser desembolsado el subsidio de vivienda familiar, subsidio Mi Casa Ya, subsidio concurrente, y/o crédito.

OCTAVA: IMPUESTOS. - Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que **EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelará desde enero hasta la firma de la escritura pública entregándolo a PAZ Y SALVO a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** tal como lo obliga la Ley y **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de la firma de la escritura de compraventa o entrega del inmueble lo que ocurra primero, salvo el de una contribución eventual de valorización, que se causare, liquidare o reajustare a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos de los servicios tales como: energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas entre otros, etc., establecidos por las Empresas de Servicios Públicos serán a cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha en que se firme la escritura de compraventa o de la fecha de entrega del inmueble, si esta fuere anterior o posterior.

NOVENA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que a partir de la fecha en que se firme la escritura pública de compraventa o de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, lo que ocurra primero, se compromete(n) a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA: CLAUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, salvo aquellas que estipulen algo diferente, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente veinte (20%) del precio total estipulado en el numeral cuarto (4) de las condiciones generales del contrato, suma que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. La parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho la parte cumplida a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

El valor resultante después de aplicar el descuento descrito en la presente clausula deberá ser girado por **EL FIDEICOMISO** mediante instrucción emitida por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en un término de treinta (30) días hábiles a la cuenta inscrita por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la solicitud de devolución de recursos.

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS DEL CONTRATO: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán pagados así:

1. Los gastos Notariales de compraventa, por partes iguales entre **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.
2. Los gastos de beneficencia, registro y tesorería de la compraventa serán de cargo exclusivo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**
3. Los gastos que ocasione el timbre del presente contrato de promesa de compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**
4. Todos los gastos notariales y de registro e impuesto de registro de la hipoteca que se otorgue sobre el inmueble a la ENTIDAD FINANCIERA, la constitución del patrimonio de familia y/o la afectación a vivienda familiar y/o prohibición de enajenación y/o derecho de preferencia y/o cualquier otro que se cause o cobre con ocasión del otorgamiento de esta escritura serán de cuenta exclusiva de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**
5. Los gastos que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán pagados por **EL PROMETIENTE VENDEDOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a aportar los recursos necesarios para pagar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR,** mediante la entrega de los recursos en la Notaría donde se va a suscribir la escritura pública con no menos de cinco (5) días hábiles a la fecha de firma de la escritura pública.

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma que le corresponde **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARÁGRAFO TERCERO. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN DEL CONTRATO. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) efectuar la cesión del presente contrato. En todo caso, si excepcionalmente se autorizare por **EL PROMITENTE VENDEDOR,** esta deberá efectuarse con una antelación de seis (6) meses antes de la firma de la escritura pública, cesión que podrá llevar al cabo al primer grado de consanguinidad y requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s) de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL FIDEICOMISO**. En razón a los gastos administrativos que se originen por la cesión total o parcial del contrato **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** reconocerá(n) a favor de **EL FIDEICOMISO** una suma equivalente a la mitad del salario mínimo mensual legal vigente más IVA.

PARAGRAFO: En caso de fallecimiento de alguna(s) de la(s) persona(s) que integra(n) la parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** este contrato se resolverá de pleno derecho si: (i) dentro del mes siguiente al fallecimiento ninguno de los eventuales heredero(s) y/o adjudicatario(s) del derecho manifiestan por escrito su interés en continuar con el negocio y siempre que se continúen pagando oportunamente las cuotas a cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; y (ii) en dicho caso si dentro de los seis (6) meses siguientes al fallecimiento no se acredita la adjudicación del derecho respectivo conforme a la ley a los herederos y/o adjudicatarios correspondientes y siempre que se continúen pagando oportunamente las cuotas a cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** En caso de que opere la terminación **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará en libertad de disponer del inmueble y reintegrará las sumas recibidas con sus rendimientos a los herederos y/o adjudicatarios de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que acrediten la adjudicación del derecho respectivo conforme a la ley, en un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de la respectiva acreditación, o de lo contrario se abrirá un encargo fiduciario a nombre de la sucesión para depositar los dineros consignados para que una vez sea demostrado su calidad de herederos y/o adjudicatarios se efectúe el respectivo desembolso.

DÉCIMA TERCERA: GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble y/o firma de la escritura pública objeto de esta promesa, serán de cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** su mantenimiento, conservación y todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así como por el buen estado, funcionamiento, calidad, idoneidad, seguridad del inmueble y disponibilidad de repuestos, partes, insumos, mano de obra, por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega del inmueble, plazo que aplicará igualmente respecto de las zonas y bienes comunes desde la fecha de la primera entrega de unidad privada en el Conjunto a uno cualquiera de los adquirentes, excepto tratándose de los bienes comunes de uso o goce general en que el plazo de la garantía se cuenta desde la entrega a la(s) persona(s) designada(s) por la Asamblea para recibirlos o al administrador definitivo. Conforme a la ley la garantía de estabilidad de la obra es de diez (10) años contados a partir de la entrega. Si efectuada la entrega del inmueble **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúa(n) modificaciones al(los) bien(es) objeto de compraventa **EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá por los daños o fallas estructurales, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(los) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Así como lo estipulado en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017, por el cual se modifica el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS -10.

PARÁGRAFO. EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente

a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

DÉCIMA CUARTA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES. Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc., que a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa o entrega material del inmueble sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DÉCIMA QUINTA: DESENGLOBE: El PROMETIENTE VENDEDOR solicitará ante la Unidad Administrativa de Catastro, el correspondiente desenglobe catastral de los inmuebles aquí prometidos en venta, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y en los plazos que para tal efecto establezca o se tome dicha entidad.

DÉCIMA SEXTA: MERITO EJECUTIVO. - El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales a los cuales renuncian expresamente las Partes.

DÉCIMA SÉPTIMA: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)- Declaro(amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a **EL FIDEICOMISO** para que capten, conozcan, consulten, manipulen y transfieran y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a **EL FIDEICOMISO**, para que realicen y den un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

En igualdad de condiciones, certifico(amos) que **EL PROMITENTE VENDEDOR** , me(nos) ha informado acerca de los derechos y deberes que como titular de mis datos tengo (tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he (hemos) entregado facultativamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a **EL FIDEICOMISO**, para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mi(nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

DECIMA OCTAVA. REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza (amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de constructor responsable, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO, quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo(amos) para consultar y solicitar información sobre mí (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente. Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto (amos) la autorización impartida por la esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

DECIMA NOVENA: CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA. - (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes. El inmueble prometido en venta será embargable únicamente por el (la) BANCO o entidad financiera que financie el saldo del precio objeto de este contrato, vale decir, que el Patrimonio de Familia no será oponible a éste(a) por ser la entidad que financiará parte del precio de compraventa del inmueble gravado con el Patrimonio de Familia.

VIGÉSIMA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; de su parte **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifestaran(n) bajo la gravedad del juramento el día de la firma de la escritura pública si quedará el bien inmueble afectado a vivienda familiar.

VIGÉSIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA REALIZAR ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. - EL PROMITENTE VENDEDOR está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato.

VIGESIMA SEGUNDA: CONSTANCIAS: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos, aplicables cuando sea el caso de obtenerse subsidio de vivienda y/o crédito: 1. Que la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa se otorgará a nombre de todos y cada uno de los miembros del hogar beneficiario, mayores de edad, que aparecen señalados en el acto de postulación y en la comunicación de asignación del Subsidio de Vivienda de Interés Social, que deben ser los mismos titulares del crédito, con cuyos productos se paga parte del precio del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato. 2. Que en la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato se protocolizará la comunicación de asignación del subsidio familiar para la vivienda atrás referido. 3. - Que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) una solución de Vivienda de Interés Social obtenida, si es el caso, con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda. 4. Que con la transferencia del inmueble en el caso de otorgamiento de subsidio se inscribirá en el folio de matrícula la prohibición de transferencia de derecho real sobre el inmueble en un plazo de diez (10) años y el derecho de preferencia a favor de la entidad otorgante del subsidio conforme al artículo 21 de la ley 1537 de 2012.

VIGÉSIMA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. – (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

1. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en las Licencias de Construcción y/o Urbanismo indicadas anteriormente planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
2. Con este contrato de promesa se firma por las partes los Anexos a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA,** los cuales contienen los planos del inmueble, las especificaciones de construcción del inmueble y las zonas comunes del proyecto lo cual hace parte integral de la presente Promesa de Compraventa.
3. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer el contrato de fiducia mercantil descrito al inicio del presente documento.
4. En el caso de que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se le entregará un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y, por lo tanto, no podrá ser exigidos a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**
5. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** conocen que la determinación del estrato depende de la autoridad administrativa competente, por lo cual podrá ser modificado por la entidad correspondiente, lo cual es ajeno a **EL PROMITENTE VENDEDOR.**
6. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción.

VIGÉSIMA CUARTA: Notificaciones se enviarán notificaciones a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a la dirección indicada en al inicio del presente documento.

VIGÉSIMA QUINTA. Advierte la sociedad, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que enseguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** que ésta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor en _____, a los ____ días del mes de _____ del año _____

(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

FIRMA _____
NOMBRE _____

NOMBRE _____
C.C._____

EL PROMITENTE VENDEDOR

FIRMA _____
NOMBRE: xxxxxxxxxxxxxxxxx
HABITAT COLOMBIA SAS

NOTARÍA ----------(----------) DE BOGOTÁ, D.C.

DE---------- (2.02x) ----------
OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA ---------- (----------) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. ----------
MATRÍCULA INMOBILIARIA: ---------- xxx-XXXXXXX
CÉDULA CATASTRAL: ---------- (EN MAYOR EXTENSIÓN).
TIPO DE PREDIO: URBANO (x) ----------
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: APARTAMENTO _____ (___) TORRE __ (_), QUE HACE PARTE DE PROYECTO CERASUS DANUBIO- LA VEGA DEL BOSQUE ----------. ----------
---------- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ----------
CÓDIGO ----- ESPECIFICACIÓN ---------- VALOR DEL ACTO
0755 ---------- LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ----------
---------- RESPECTO DE ESTE(OS) INMUEBLE(S) ---------- $00.000.000
0125 ------- COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - $00.000.000
0315 ------ CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA ---------- SÍN CUANTÍA
0304-------- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----------SI ___ NO _X_
AVALÚO CATASTRAL 2.026 (EN MAYOR EXTENSIÓN) ---------- $_____

COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: ----------
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. CON NIT 800.171.372-1 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PARQUEO LOTE DANUBIO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, GERENTE Y COMERCIALIZADOR-------
HABITAT COLOMBIA SAS. ---------- NIT 900.993.213-7
EL(LOS) COMPRADOR(ES): ----------
_____ ---------- C.C. _____

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE(OS) INMUEBLE(S) ----------

DE: ----------, ---------- **NIT** ----------

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. CON NIT 800.171.372-1 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PARQUEO LOTE DANUBIO

---------- **SECCIÓN PRIMERA** ----------

---------- **LIBERACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN** ----------

Compareció ----------, identificado con la cédula de ciudadanía No. XXXXXXX expedida en ----------, quien dijo estar domiciliado en Bogotá, D.C., quien obra en este acto en su condición ----------, con **Nit.** ----------, cuya copia y vigencia se protocolizan con el presente instrumento.

PRIMERO. Que por la escritura pública número ---------- (---------- de ---------- (---------) de -------- de dos ----------(---------) otorgada en la notaría XXXXXXX (XX) del círculo Notarial de ----------, registrada al folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número 50S-40818866 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. CON NIT 800.171.372-1 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PARQUEO LOTE DANUBIO**, constituyó a favor del ----------, hipoteca abierta y sin límite de cuantía, en mayor extensión sobre el predio ubicado calle 56Sur #5a-26 de la Nomenclatura Urbana de Bogotá.

SEGUNDO. Que la sociedad hipotecante ha abonado la suma _____ **MONEDA CORRIENTE**, a la obligación inicial y ha solicitado la liberación parcial de la hipoteca que en mayor extensión recae sobre el inmueble que se describe en la cláusula siguiente ----------

TERCERO. Que, en el carácter indicado, el compareciente libera del gravamen hipotecario constituido en mayor extensión a favor de su representada por la citada escritura pública número ---------- (---------- de ---------- (---------) de -------- de dos ----------(---------) otorgada en la notaría XXXXXXX (XX) del círculo Notarial de ----------,, el (los) inmuebles (s):

(DESCRIPCIÓN INMUEBLE) _____.

CUARTO. Que salvo lo expresado en el numeral anterior, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la cláusula primera de las presentes declaraciones y demás garantías constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma y en cuanto no haya sido liberado expresamente de tal gravamen, quedan vigentes y sin modificación a cargo de la sociedad deudora hipotecaria y a favor de ----------.

QUINTO. En cumplimiento de lo normado en el literal c.) de Articulo 22 del decreto 1.681 de 1.996, para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente cancelación parcial, la proporción que le corresponde al inmueble(s) sobre la cual ella recae, respecto del gravamen hipotecario de mayor extensión es equivalente al valor _____ ($_____) **MONEDA CORRIENTE**

---------- **SECCIÓN SEGUNDA**----------

----------**COMPRAVENTA**----------

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: ----------

(i) ----------L

IA ISABEL TORREGROSA OJEDA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 45.761.991 expedida en Cartagena, quien en su calidad de Representante Legal Suplente obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia –*adjunto*-, y sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO**, identificado con **NIT** ----------, constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha Once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021), debidamente

autorizado por el Fideicomitente Constructor para firmar esta escritura, quien en el texto de este instrumento público se denominará LA VENDEDORA.; ----------

2) JUAN CARLOS ANDRADE RAMIREZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.407.244 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legales Suplente obra en nombre y representación de la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S**, identificada con el NIT. 900.993.213-7, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante documento privado del 22 de julio de 2016 de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Camara de Comercio de Bogotá el 26 de julio de 2016, con el N°02125989 del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá –adjunto, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR GERENTE Y COMERCIALIZADOR** y ----------

4) _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, D.C., de estado civil _____, obrando en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, los cuales manifestaron que a través de la presente escritura concurren a formalizar la transferencia a título de compraventa de la unidad inmobiliaria de que da cuenta el presente instrumento público, la cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones: ----------

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha cuatro (04) de otubre de dos mil veinticuatro (2024) celebro la sociedad HABITAT COLOMBIA SAS en calidad de FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA CENTRAL SA en calidad de Fiduciaria el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los Encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y la entrega de dichos recursos al PATRIMONIO AUTÓNOMO que el ENCARGANTE(s) constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez la

sociedad constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato.

CONSIDERACION SEGUNDA: Que FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario del inmueble objeto de esta, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) COMPRADOR (ES).

CONSIDERACION TERCERA: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita y sus respectivas modificaciones entre ellos, el dia ---------- (----------), por lo cual EL (LOS) COMPRADOR(ES) y el **FIDEICOMITENTE** declara que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.----------

CONSIDERACION CUARTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO la titularidad jurídica de la unidad inmobiliaria prometida, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO transfiere a titulo de compraventa de vivienda de interés social a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho real de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce

sobre el siguiente-inmueble:

APARTAMENTO _____ TORRE _____que hace parte del PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la calle 56Sur #5a-26 de la Nomenclatura Urbana de Bogotá, unidad de vivienda de interés social y que se individualizan de la siguiente forma: ----------

APARTAMENTO NÚMERO _____(__) TORRE ___ (_). ----------

INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS

La unidad inmobiliaria descrita anteriormente y alinderado se identifica con el número de matricula inmobiliaria 50S------ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral ---------- **(EN MAYOR EXTENSIÓN).**

PARAGRAFO PRIMERO: La unidad inmobiliaria se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de la unidad inmobiliaria descrita y alinderado comprende no solo las unidades inmobiliarias susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus respectivas modificaciones, reformas, adiciones y aclaraciones. ----------

PARÁGRÁFO SEGUNDO: No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la compraventa se hace como CUERPO CIERTO, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes. ----------

PARAGRAFO TERCERO: PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE, del cual hace parte el inmueble objeto de la presente compraventa, se encuentra construido sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria número **50S-40818866** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. El citado inmueble cuenta con un área de **tres**

mil quinientos cincuenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (3.551,83 M2) y se describe por sus linderos asi: ----------

POR EL NORTE: Partiendo del mojón número doce (12) al mojón marcado con las letras MB, en línea recta y distancia de setenta y siete metros con cuarenta y tres centímetros (77,430 m), linda con la finca denominada Avianca. ----------

POR EL ORIENTE: Del mojón marcado con las letras MB al mojón número dieciséis (16) en línea recta y distancia de veintitrés metros con noventa y seis centímetros (23.96 m), linda con zona de afectación colector EAAB; del mojón número dieciséis (16) al mojón número quince (15) en linea recta y distancia de treinta y siete metros con doscientos noventa y nueve milímetros (37.299 m), linda con la zona de afectación colector EAAB. ----------

POR EL SUR: Del mojón número quince (15) al mojón G, en línea recta y distancia de veintitrés metros con ochenta y un centímetros (23,81 m), linda con la via a los barrios Danubio y la Paz, hoy Calle 56 Sur; del mojón G al mojón F, en línea recta y distancia de seis metros con noventa y ocho centímetros (6,98 m), linda con el área común general de la AGRUPACION DE LOTES MANZANA 1 LOTE 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL; del mojón F al mojón E, en línea recta y distancia de nueve metros con veinte centímetros (9,20 m) linda con el área común general de la AGRUPACION DE LOTES MANZANA 1 LOTE 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL; del mojón E al mojón C, en línea recta y distancia de diecinueve metros con ochenta y seis centímetros (19,86 m), linda con el lote de terreno denominado UNIDAD 1 – LA VEGA DEL BOSQUE LOTE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL – BLOQUE DOS (2) TORRE UNO (1); del mojón C al mojón B, en línea recta y distancia de setenta y cinco centímetros (0,75 m), linda con el lote de terreno denominado UNIDAD 1 – LA VEGA DEL BOSQUE LOTE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL – BLOQUE DOS (2) TORRE UNO (1); del mojón B al mojón A, en línea recta y distancia de cuarenta metros con setenta y dos centímetros (40,72 m), linda con el lote de terreno denominado UNIDAD 1 – LA VEGA DEL BOSQUE LOTE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL – BLOQUE DOS (2) TORRE UNO (1).

POR EL OCCIDENTE: Del mojón A al mojón número doce (12), punto de partida, en línea recta y distancia de treinta y cuatro metros con ochenta y un centímetros (34.81 m), linda con zona verde de cesión tipo A, y encierra. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la presente transferencia incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL,** en proporción a los coeficientes de copropiedad de la unidad inmobiliaria transferido le corresponden conforme al reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido dicha Edificio. -

PARÁGRAFO QUINTO: La unidad inmobiliaria objeto de la presente compraventa hace parte de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL,** el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante escritura pública ---------- (----------) de fecha ---------- (---------) de ---------- de dos ---------- (----------),debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

PARAGRAFO SEXTO: Que EL FIDEICOMITENTE podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren pertinente y según exigencias normativas al planteamiento del caso al planteamiento general de las agrupaciones y al reglamento de propiedad horizontal así como sus respectivas modificaciones, adiciones, reformas y aclaraciones, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a las licencias urbanísticas ante la oficina de planeación. ----------

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL,** y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus modificaciones, adiciones, reformas y aclaraciones al que está sometido el inmueble objeto de la presente compraventa, así mismo que conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. ----------

PARÁGRAFO OCTAVO: Dando cumplimiento a la Decreto 1069/2015 Art. 2.2.6.1.2.6.3 **NO** se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad

horizontal. ----------

PARÁGRAFO NOVENO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el inmueble objeto de este contrato es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL,** en los términos de las leyes 388 de 1.997, 9a. de 1989, 49 de 1990 y 3a. de 1991 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman.

PARÁGRAFO DECIMO: PERMISO DE VENTAS. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble objeto del presente contrato, según ---------- proferido por ----------, cuya copia se protocoliza. ----------

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN. EL FIDEICOMITENTE **NO** presenta Certificado Técnico de Ocupación, **TODA VEZ FUE PROTOCOLIZADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la transferencia, lo anterior en virtud del Artículo 18 de la Ley 1796 de 2016. ----------

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL, se desarrolló con sustento en la Resolución Acto administrativo 11001-1-22-2547 Fecha de expedición 29 julio 2022 - Fecha de ejecutoria: 03 agosto 2022, prorrogada mediante Acto administrativo 11001-5-24-1379 Fecha de expedición 19 junio 2024 - Fecha de ejecutoria: 27 junio 2024, y modificada mediante aacto administrativo 11001-5-25-0920 Fecha de expedición 16 abril 2025 - Fecha de ejecutoria: 08 mayo 2025, cuyas copias autenticadas que se protocolizan.

SEGUNDA. TITULO DE ADQUISICIÓN: FIDUCIARIA CENTRAL SA como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO adquirió el terreno donde se desarrolla **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, así: ----------

a) Inicialmente el Inmueble en Mayor Extensión fue adquirido por la Propietaria en virtud de la transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil, que efectúo la sociedad Inmobiliaria confianza S.A.S en Liquidación mediante escritura pública 2421 del 28 de octubre de 2021 otorgada en la Notaria 30 de Bogotá., la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

b) Posteriormente sobre el Inmueble en Mayor extensión fue constituido un reglamento de propiedad horizontal denominado Agrupación de Lotes Manzana 1 Lote 2 Propiedad Horizontal, mediante escritura 1287 de 29 de mayo del 2024 de la Notaria 54 de Bogotá, dando nacimiento al Inmueble.

c) Finalmente el Inmueble fue transferido a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominada "FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO", en virtud de la adjudicación de la comunidad efectuado en el segundo acto la escritura 1287 de 29 de mayo del 2024 de la Notaría 54 de Bogotá, dando nacimiento al Inmueble.

d) La edificación por haber sido construida, en la forma prevista con base en la Licencia de Construcción Resolución 11001-1-22-2547 Fecha de expedición 29 julio 2022 - Fecha de ejecutoria: 03 agosto 2022, prorrogada mediante Acto administrativo 11001-5-24-1379 Fecha de expedición 19 junio 2024 - Fecha de ejecutoria: 27 junio 2024, y modificada mediante aacto administrativo 11001-5-25-0920 Fecha de expedición 16 abril 2025 - Fecha de ejecutoria: 08 mayo 2025.

TERCERA.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: El FIDEICOMISO manifiesta que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, la cual hace parte de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTALL,** es de su exclusiva y plena propiedad, que no ha sido enajenada o transferida por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendada por escritura pública, ni dada en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometida. --

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, este inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor de ----------., por la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO,** mediante escritura pública número ---------- (----------) de fecha ---------- (----------) de ---------- de ---------- (----------) de la Notaria ---------- (----------) del Circulo de Bogotá, D.C., la cual se canceló en la sección primera del presente instrumento público. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso el FIDEICOMITENTE se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios y de construcción frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) y frente a terceros, respecto del inmueble que se transfiere mediante la presente escritura pública, mientras que EL FIDEICOMITENTE se obliga a garantizar la estabilidad de la obra de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) y frente a terceros, todo lo cual es expresa y voluntariamente aceptado por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y por el FIDEICOMITENTE, quien(es) en señal de tal aceptación suscribe(n) este instrumento público y exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con dichos conceptos al FIDEICOMISO y a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y renunciando expresamente a cualquier acción directa contra el FIDEICOMISO o contra FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tendiente a obtener dicho saneamiento o responsabilidad por la estabilidad de la obra. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconocen y aceptan que El FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA CENTRAL S.A. son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, gerentes del Conjunto y de la obra, ni interventores de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y en consecuencia, expresamente reconocen y aceptan que El FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA CENTRAL S.A. son responsables por la terminación, calidad o precio de las unidades inmobiliarias que

conforman dicho Conjunto, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización, por lo cual con la suscripción de este instrumento público expresamente reconocen y aceptan que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE. ----------

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES) en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes para el inmueble objeto del presente contrato, es la suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)**, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) cancela (n) a LA PARTE VENDEDORA y quien, a su vez, declara recibida con la suscripción de este instrumento público. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento provienen de actividades lícitas.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES), FIDEICOMITENTE y VENDEDOR manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y en consecuencia declaran bajo la gravedad del juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano: Que (I) El precio y/o valor antes señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo informarian a este despacho, mediante este documento. (II) que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado. III) Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble

objeto de transferencia.

PARAGRAFO CUARTO: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACION: Bajo la gravedad de juramento EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que los dineros con los que se ha pagado el precio pactado para EL INMUBLE que adquiere no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga (n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2.014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

SEXTA: SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble objeto del presente contrato cuenta con los servicios públicos exigidos por las autoridades Distritales, Municipales, Nacionales. En todo caso se deja constancia que se hace entrega en total funcionamiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y gas del inmueble objeto del presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente instrumento público declaran que a partir de la fecha de entrega de La unidad inmobiliaria objeto de la presente transferencia por parte del FIDEICOMITENTE estarán a su cargo el consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega del mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del Conjunto y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que conforma **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR (ES): a)** El cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica; en el evento en que **FIDEICOMITENTE** efectúe algún abono por dicho concepto, **El (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor de aquél. **b)** El costo de los derechos conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato, deberán ser cancelados por EL(LOS) COMPRADOR(ES), con la empresa

prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. **c)** Los costos por concepto de medidor y conexión de gas. **d)** EL(LOS) COMPRADOR(ES), se obliga(n) de manera inmediata una vez EL **FIDEICOMIENTE** efectúe la entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a llevar a cabo todos los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para efectuar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago. **e)** Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa.----------

PARÁGRAFO TERCERO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO**, por instrucción de EL **FIDEICOMITENTE**, y teniendo en cuenta la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada **"CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL"** constituirá a favor de **CODENSA S.A. E.S.P.** o la empresa que haga sus veces, servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte de la **"CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, servidumbre que se registrará en el Folio de Mayor Extensión y en cada uno de los folios individuales de las unidades inmobiliarias en virtud de la cual **CODENSA S.A. E.S.P.** o la empresa que haga sus veces, o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **CODENSA S.A. E.S.P** o la empresa que haga sus veces.

PARÁGRAFO CUARTO: Salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, en ningún caso EL FIDEICOMITENTE O EL FIDEICOMISO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas Distritales, Municipales o Nacionales en las instalaciones y mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural.

SEPTIMA.- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el inmueble objeto de la presente transferencia se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos y demás erogaciones sean estas del orden nacional, departamental, municipal hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todos los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por conceptos de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente instrumento, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble se causen, decreten, liquiden y/o cobren la Nación, el Departamento y/o el Distrito a partir de dicha fecha, todo lo cual es aceptado expresamente por EL(LOS) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente contrato. ----------

OCTAVA. - ENTREGA REAL Y MATERIAL: EL FIDEICOMITENTE hará entrega del inmueble objeto de la presente transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de firma del presente instrumento público. Para tales efectos, dentro de este plazo **EL FIDEICOMITENTE** remitirá a **ÉI(LOS) COMPRADOR (ES)** una comunicación en la que notificará la fecha de entrega, debiendo éste(os) comparecer en la fecha y hora definida en tal comunicación. Si no se produjere tal comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material de la unidad inmobiliaria se hará constar en un acta suscrita por **El (LOS) COMPRADOR(ES)** y por **EL FIDEICOMITENTE** en la que se indicarán los detalles que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: La forma de entrega antes pactada **El (LOS) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irresoluble.----------

PARAGRAFO TERCERO: Si EL (LOS) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el inmueble o se negare(n) a firmar el acta, sin que medie excusa por parte de éste, EL FIDEICOMITENTE enviará una nueva comunicación informando la

fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si EL (LOS) COMPRADOR(ES) no asiste(n) a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción. En este último caso EL FIDEICOMITENTE procederán de la siguiente manera: a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado de la unidad inmobiliaria, a la misma se le anexará un registro fotográfico de la unidad de vivienda de interés social. b) Dejara las llaves del inmueble en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE.

PARAGRAFO CUARTO: ENTREGA BIENES COMUNES. De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, se hará entrega de los bienes comunes así: **ESENCIALES: El (LOS) COMPRADOR (ES)** con la suscripción del presente instrumento expresamente manifiesta(n) que conoce(n): que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se efectuará por parte de EL FIDEICOMITENTE, de manera simultánea con la entrega del bien inmueble objeto de la presente transferencia en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **NO ESENCIALES:** Los bienes comunes de uso y goce general se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la Agrupación. **PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la entrega real y material del inmueble, serán de cargo del (los) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán única y exclusivamente EL FIDEICOMITENTE respectivamente. ----------

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que el inmueble materia de este contrato es una vivienda de interés social y se entrega en obra gris en la ubicación y con los acabados descritos en las especificaciones técnicas de construcción que constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que se protocolizan con el presente instrumento público.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL FIDEICOMITENTE, queda obligado a obtener el desenglobe de las unidades que conforman la **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL** ante la INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI y/o la entidad que haga sus veces.

NOVENA. – TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. - Para efectos de la garantía que se otorga sobre las unidades de vivienda de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se basarán en la siguiente distinción: (i) DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE, EL(LOS) COMPRADOR(ES) **deberá**(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que **EL FIDEICOMITENTE** responda por ellos. –

PARAGRAFO: TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, el Decreto Reglamentario 735 de 2013 y en concordancia a lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil Colombiano, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: (I) Estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y (ii) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble, no obstante el INMUEBLE prometido en venta es entregado en obra gris. Los plazos determinados en los literales (i) y (ii) no se suspenderán por la falta de uso que EL(LOS) COMPRADOR(ES) haga(n) del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para EL(LOS) COMPRADOR(ES) vencido este término.

DECIMA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales correspondientes a la transferencia que a título de compraventa se efectúa por esta escritura pública, serán pagados por partes iguales entre las partes contratantes. Los gastos de registro, Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro, correspondientes a la transferencia que a título de compraventa se efectúa por esta escritura pública, serán pagados en su totalidad por EL(LOS) COMPRADOR(ES). ----------

Los gastos notariales y los gastos de registro, Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro correspondientes a la liberación de la hipoteca en mayor extensión respecto de la unidad inmobiliaria que por esta escritura pública se transfieren, serán pagados en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE. ----------

EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirán todas las obligaciones impositivas por concepto de tasas, valorización, impuestos, a partir de la firma de la presente escritura pública. ----------

DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. FIDUCIARIA CENTRAL S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. ----------

DECIMA SEGUNDA: PAZ Y SALVO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE se declaran mutuamente a paz y salvo por todo concepto derivado de la presente transferencia a título de compraventa, puesto que con la misma se ha dato total y pleno cumplimiento al contrato de promesa de compraventa y sus respectivos otrosíes celebrado entre los mismos mediante documento privado.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente instrumento público, expresamente declaran a paz y salvo al FIDEICOMISO y a FIDUCIARIA CETRNAL S.A. por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la transferencia que en desarrollo de dicha operación de compraventa se efectúa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) por medio del presente instrumento público, en desarrollo de

las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE, razón por la cual declara que no existe reclamo de ninguna naturaleza contra el FIDEICOMISO ni contra FIDUCIARIA CENTRAL S.A. por ninguna obligación derivada, asociada o relacionada con la presente transferencia.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente instrumento público, expresamente reconocen y aceptan que FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuó exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO. ----------

Presente(s) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que: ----------

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. ----------

2. Acepta(n) recibir la unidad inmobiliaria que por esta escritura adquiere, en la fecha pactada e informada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. ----------

3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya sometido el inmueble y sus modificaciones, adiciones, reformas y aclaraciones y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. ----------

4. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y la promesa de compraventa, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO. ----------

5. Que con el otorgamiento de la presente escritura EL FIDEICOMITENTE, así como FIDUCIARIA CENTRAL S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del Contrato de promesa de compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) celebró(aron). ----------

6. Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA CENTRAL S.A. obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO**

LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación de La unidad inmobiliaria, la calidad de la obra, los precios de La unidad inmobiliaria, la entrega del mismo, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

7. Que conozco (conocemos) y acepto(aceptamos) que el **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se desarrolla por etapas constructivas y comercialización independientes, por lo tanto las áreas correspondientes a las futuras etapas de construcción podrán ser modificadas, rediseñadas o subdivididas por el propietario inicial, EL FIDEICOMITENTE o por la persona a la cual ceda sus derechos tanto en sus zonas privadas como comunes, sin necesidad de aprobación de la Asamblea de copropietarios del Conjunto, siempre y cuando no afecten las áreas que de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal se establecieron. De conformidad con lo anterior, los propietarios serán dueños de sus unidades privadas y partícipes en la proporción de los bienes de dominio común en los porcentajes provisionales o definitivos que se establezcan en el reglamento de propiedad horizontal y sus reformas, adiciones, aclaraciones y modificaciones. Desde ahora queda entendido y por el solo hecho de firmar la presente escritura pública de compraventa que la adquisición de las unidades de vivienda de interés social de los actuales y futuros copropietarios situados en cualquiera de las etapas o agrupaciones se adhieren y aceptan sin condición ni reserva alguna las facultades de modificación, reforma, adición o subdivisión de la futura etapa de construcción. ----------

8. Que conozco (conocemos) y acepto(aceptamos) que los bienes y servicios de uso común de los copropietarios localizados en las diferentes etapas serán del dominio y uso común de todos los copropietarios **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, independientemente de la etapa en que encuentren construidos o del lugar en que estén ubicados esos bienes o servicios. De tal manera que todos los copropietarios

del Conjunto, en todas sus etapas, tendrán derecho al libre uso, goce, acceso y beneficio de los bienes y servicios de uso común general de los copropietarios. -----
9. EL(LOS) COMPRADOR(A)(ES), conoce(n) y acepta(n) que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso del edificio. EL FIDEICOMITENTE no asumirá ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra de la unidad inmobiliaria señalado en este contrato en caso de que El (LOS) COMPRADOR (ES), se realicen ampliaciones o modificaciones no permitidas. ----------
10. EL (LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y acepta(n) las modificaciones, aclaraciones, adiciones y reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de EL FIDEICOMITENTE, entendiéndose que éste cuenta con poder amplio y suficiente para realizar dichas modificaciones, por lo anterior EL (LOS) COMPRADOR(ES) de las unidades de la **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, facultan y autorizan a la Sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO DANUBIO** y/o a la Sociedades EL FIDEICOMITENTE, actuando como responsables del Conjunto para reformar, adicionar, aclarar y modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**

Presente **JUAN CARLOS ANDRADE RAMIREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.407.244 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Representante Legales Suplente obra en nombre y representación de la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S**, identificada con el NIT. 900.993.213-7, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante documento privado del 22 de julio de 2016 de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Camara de Comercio de Bogotá el 26 de julio de 2016, con el N°02125989 del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá –adjunto, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**

DESARROLLADOR GERENTE Y COMERCIALIZADOR, manifestaron: ----------

1. Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. ----------

2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en sí mismo y de los inmuebles resultantes, en los términos de ley. ----------

3. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción de **CONJUNTO RESIDENCIAL CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**y por lo tanto no están obligados frente a EL) COMPRADOR(A,ES) por la terminación de los La unidad inmobiliaria, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del La unidad inmobiliaria transferida o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------

4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades. ----------

5. Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. ----------

---

---------- **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA** ----------

Presente(s): _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, D.C., de estado civil _____, y declaró(aron) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y

uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la SECCIÓN SEGUNDA del presente instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan. ----------

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. ----------

EL NOTARIO SE ABSTIENE DE EFECTUAR LA INDAGACIÓN DE QUE TRATA LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2003 AL FIDEICOMISO, TODA VEZ QUE ES UNA PERSONA JURÍDICA. ----------

EL NOTARIO INDAGO A EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) SOBRE SU ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTÓ BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE SU ESTADO CIVIL ES _____, LA UNIDAD INMOBILIARIA QUE ADQUIERE(N), **NO QUEDA AFECTADA A VIVIENDA FAMILIAR,** POR NO REUNIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -------

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). ----

----------. ----------

Secretaria de Hacienda. ----------

PAZ Y SALVODE IMPUESTO PREDIAL No. _____ ----------

EL SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL----------

CERTIFICA: ----------

Que el predio con registro Catastral No. ----------, a nombre de FIDUCIARIA CENTRAL S.A; con una cabida superficiaria de ----------, Área Construida de 0 m2 y un avalúo de _____ (_____ **PESOS M/CTE.)** se encuentra a PAZ Y SALVO para la vigencia del **202-** ----------

CON DESTINO A: **NOTARIA.** ----------

NOTA: ESTE PREDIO NO SE ENCUENTRA GRAVADO CON IMPUESTO DE VALORIZACION. ----------

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números: ----------

LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. ----------

DERECHOS NOTARIALES: **$**

Retención en la Fuente: **$**

IVA: **$**

Recaudo Superintendencia **$**

Recaudo Fondo de Notariado **$**

Resolución 536 del 22 de enero de 2021 / Modificada por la Resolución 545 del 25 de enero de 2021, ambas de la Superintendencia de Notariado y Registro. ---------

Los Comparecientes,

---------- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**

C.C. No. ---------- expedida en Bogotá

En representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO DANUBI**

---------- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No. ----------

En representación de **HABITAT COLOMBIA SAS., NIT 900.993.213-**

_____ HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: **TOMÓ FIRMA:** _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

En representación de ----------., NIT ----------

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 10 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	HABITAT COLOMBIA SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE -ETAPA 4-TORRE A				
DIRECCIÓN:	CALLE 56 SUR #5-74				
APARTAMENTOS:	68	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					3.552 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					256.670 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					4.416 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					2.856.955 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 911.691	206.452 $/m²	7,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 8.118.945	1.838.529 $/m²	64,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 1.980.529	448.489 $/m²	15,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 1.258.303	284.942 $/m²	10,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 346.846	78.543 $/m²	2,7%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 12.616.313	2.856.955 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 15.038.914	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 2.422.600	16,1%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 911.691	7,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 421.210	3,3%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 8.500.000	67,4%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 2.783.413	22,1%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 12.616.313	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM85-FO131 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
HABITAT COLOMBIA SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. AREA DE CONSTRUCCION m2	5. AREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE -ETAPA 4	4416,00	3552,00	68		
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CALLE 86 SUR #5-74	2025-sep-10	2026-oct	2027-feb	2027-jun	

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. DIFERENCIA (14-13)	Validación cruce con Ejecución	ago-2025, nov-2025	dic-2025, mar-2026	may-2026, jul-2026	ago-2026, ene-2027	feb-2027, may-2027	jun-2027, ago-2027	sep-2027, nov-2027	dic-2027, abr-2028	may-2028, jul-2028	ago-2028, oct-2028	nov-2028, ene-2029	feb-2029, may-2029	jun-2029, jul-2029	ago-2029, sep-2029	oct-2029, dic-2029	ene-2030, mar-2030	abr-2030, may-2030
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21
16. TERRENOS	911.691	911.691	0,000	911.691																			
17. RECURSOS PROPIOS	421.210	421.210	0,000		421.210																		
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																				
19. CREDITO PARTICULARES	8.500.000	8.500.000	0,000		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000											
20. VENTAS FINANCIACIÓN	2.793.413	2.793.413	0,000		518.462	145.800	186.323	275.800	360.920	360.000	520.150	330.609	195.269	61.778										
21. VENTAS PROYECTO	12.266.501	12.266.501	0,000												4.299.425	4.992.200	3.963.875						
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																				
23. TOTAL FUENTES	24.871.814	24.871.814	0,000		1.939.671	1.145.800	1.186.323	1.275.800	1.360.920	1.360.000	1.520.150	1.330.609	695.269	61.778	4.299.425	4.992.200	3.963.875	0	0	0	0	0	0	0
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21
24. TERRENOS	911.691	911.691	0,000						91.000						91.000	455.000	274.691						
25. COSTOS DIRECTOS	8.118.945	8.118.945	0,000		1.217.842	883.094	958.038	948.917	949.917	1.014.866	953.679	868.727	332.877											
26. COSTOS INDIRECTOS	1.980.529	1.980.529	0,000		584.159	198.053	138.637	178.248	158.442	158.442	158.442	138.832	109.028	70.221	69.416	38.611								
27. GASTOS FINANCIEROS	1.268.303	1.268.303	0,000			37.749	68.081	113.241	150.986	150.102	201.328	270.496	214.244											
28. GASTOS DE VENTAS	348.849	348.849	0,000		80.054	24.279	28.611	24.279	22.545	24.279	27.748	24.279	26.609	25.611	24.611	27.342								
29. RECURSOS PROPIOS	421.210	421.210	0,000												421.210									
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																					
31. CREDITO PARTICULARES	8.500.000	8.500.000	0,000												2.875.000	3.480.000	2.125.000							
32. OTROS PAGOS (**)	0	0	0,000																					
33. TOTAL USOS	21.537.523	21.537.523	0,000		1.882.054	1.153.166	1.206.966	1.268.691	1.372.900	1.393.752	1.341.197	1.298.333	681.758	100.032	3.581.436	3.921.553	2.399.691	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	3.334.291	3.334.291			77.617	-7.366	-20.643	7.109	-11.980	-33.752	178.953	32.276	13.511	-38.254	717.989	1.070.647	1.564.184	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO					77.617	70.252	49.609	56.718	44.738	10.986	189.939	222.215	235.726	197.472	915.461	1.986.108	3.550.292	3.550.292	3.550.292	3.550.292	3.550.292	3.550.292	3.550.292	3.550.292

(*) OTROS RECURSOS (Especificar)

(**) OTROS PAGOS (Especificar)

36. OBSERVACIÓN

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 1380 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 66, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-sep-10	2. Solicitante HABITAT COLOMBIA SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda CERABUS SAMUBO-LA VEGA DEL BOSQUE -ETAPA 4-TORRE A			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	249.056	47,00	5.679	1,00		2027	$ 249.056.560
Valor mínimo	172.900	38,47	3.679	0,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 58		VIS 0		VIS NO VIP 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:	Proyecto: VIS					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique ¿Los Cerramientos se ejecutan antes del inicio?	NO
Totales	58	$ 15.038.914	3.168,47 m²	$ 2.783.413		18,48%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda segun SMMLV
1	101	224.150	39,47	33.623	224.150	5.679	15,00%	VIP
2	102	224.150	47,00	33.623	448.300	4.769	15,00%	VIP
3	201	183.144	47,00	42.671	631.444	3.897	23,30%	VIP
4	202	224.150	47,00	33.623	855.594	4.769	15,00%	VIP
5	203	224.150	47,00	33.623	1.079.744	4.769	15,00%	VIP
6	204	224.150	47,00	22.410	1.303.894	4.769	10,00%	VIP
7	205	189.956	47,00	16.125	1.493.850	4.042	8,49%	VIP
8	206	249.056	47,00	62.264	1.742.906	5.299	25,00%	VIP
9	301	224.150	47,00	22.410	1.967.056	4.769	10,00%	VIP
10	302	224.150	47,00	22.410	2.191.206	4.769	10,00%	VIP
11	303	183.144	47,00	57.722	2.374.350	3.897	31,52%	VIP
12	304	249.056	47,00	62.264	2.623.405	5.299	25,00%	VIP
13	305	224.150	47,00	33.623	2.847.555	4.769	15,00%	VIP
14	306	176.670	47,00	46.337	3.024.225	3.759	26,23%	VIP
15	401	224.150	47,00	22.410	3.248.375	4.769	10,00%	VIP
16	402	249.056	47,00	62.264	3.497.431	5.299	25,00%	VIP
17	403	224.150	47,00	22.410	3.721.581	4.769	10,00%	VIP
18	404	180.674	47,00	46.988	3.902.255	3.844	26,01%	VIP
19	405	224.150	47,00	22.410	4.126.405	4.769	10,00%	VIP
20	406	180.674	47,00	39.112	4.307.079	3.844	21,65%	VIP
21	501	178.100	47,00	12.843	4.485.179	3.789	7,21%	VIP
22	502	249.056	47,00	62.264	4.734.234	5.299	25,00%	VIP
23	503	224.150	47,00	22.410	4.958.384	4.769	10,00%	VIP
24	504	249.056	47,00	62.264	5.207.440	5.299	25,00%	VIP
25	505	172.900	47,00	38.260	5.380.340	3.679	22,13%	VIP
26	506	178.100	47,00	13.650	5.558.440	3.789	7,66%	VIP
27	601	230.607	47,00	46.121	5.789.047	4.907	20,00%	VIP
28	602	249.056	47,00	62.264	6.038.102	5.299	25,00%	VIP
29	603	224.150	47,00	22.410	6.262.252	4.769	10,00%	VIP
30	604	249.056	47,00	62.264	6.511.308	5.299	25,00%	VIP

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA CÓDIGO PM06-FO121 VERSIÓN 8

MEDIO DE VENTAS
Cifras en miles COP$

Decreto 2391 de 2006, Artículo 1, literal a y Artículo 2, literal c), Decreto 19 de 2012, artículo 166, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-ago-18	2. Solicitante HABITAT COLOMBIA SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE -ETAPA 4-TORRE A			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje servicio miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	249.056	47,00	5.679	1,00		2027	$ 249.056.560
Valor mínimo	172.905	28,47	3.679	0,69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 60		VIS 0		2do VIS o NO VIP 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación	Proyecto: VIS					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indicador: ¿Los Cantidades de las viviendas suman 60?	NO

Totales	60	$ 15.038.914	3.188,47 m²	$ 2.783.413			10,48%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
31	605	224.150	47,00	33.623	6.735.458	4.769	15,00%	VIP
32	606	224.150	47,00	22.410	6.959.608	4.769	10,00%	VIP
33	701	249.056	47,00	62.264	7.208.664	5.299	25,00%	VIP
34	702	249.056	47,00	62.264	7.457.719	5.299	25,00%	VIP
35	703	182.156	47,00	37.983	7.639.875	3.876	20,85%	VIP
36	704	249.056	47,00	62.264	7.888.931	5.299	25,00%	VIP
37	705	224.150	47,00	56.038	8.113.081	4.769	25,00%	VIP
38	706	224.150	47,00	33.623	8.337.231	4.769	15,00%	VIP
39	801	224.150	47,00	22.410	8.561.381	4.769	10,00%	VIP
40	802	249.056	47,00	62.264	8.810.436	5.299	25,00%	VIP
41	803	249.056	47,00	62.264	9.059.492	5.299	25,00%	VIP
42	804	230.607	47,00	15.600	9.290.099	4.907	6,76%	VIP
43	805	249.056	47,00	62.264	9.539.154	5.299	25,00%	VIP
44	806	224.150	47,00	24.825	9.763.304	4.769	11,08%	VIP
45	901	224.150	47,00	22.415	9.987.454	4.769	10,00%	VIP
46	902	249.056	47,00	62.264	10.236.510	5.299	25,00%	VIP
47	903	249.056	47,00	62.264	10.485.565	5.299	25,00%	VIP
48	904	190.307	47,00	57.688	10.675.872	4.049	30,31%	VIP
49	905	224.150	47,00	33.623	10.900.022	4.769	15,00%	VIP
50	906	224.150	47,00	23.867	11.124.172	4.769	10,65%	VIP
51	1001	224.150	47,00	22.415	11.348.322	4.769	10,00%	VIP
52	1002	224.150	47,00	22.410	11.572.472	4.769	10,00%	VIP
53	1003	249.056	47,00	62.264	11.821.528	5.299	25,00%	VIP
54	1004	180.574	47,00	40.709	12.002.202	3.844	22,53%	VIP
55	1005	224.150	47,00	22.410	12.226.352	4.769	10,00%	VIP
56	1006	249.056	47,00	62.264	12.475.408	5.299	25,00%	VIP
57	1101	224.150	47,00	22.415	12.699.558	4.769	10,00%	VIP
58	1102	224.150	47,00	56.038	12.923.708	4.769	25,00%	VIP
59	1103	224.150	47,00	56.038	13.147.858	4.769	25,00%	VIP
60	1104	224.150	47,00	23.486	13.372.008	4.769	10,48%	VIP

63

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 09/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COP$

Decreto 2150 de 2006, Artículo 1, Inciso a) y Artículo 7, Inciso a.), Decreto 19 de 2012, Artículo 150, Inciso d)

1. Fecha elaboración 2025-sep-10	2. Solicitante: HABITAT COLOMBIA SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE -ETAPA A TORRE A			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Area m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	249.056	47,00	5.579	7,00		2027	$ 249.056.560
Valor mínimo	172.900	28,47	2.579	5,59			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 68		VIS 0		CO PROCURO 0		NO VIPIVIS 0
9. Observación	Proyecto: VIS					10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Cuál Conversación se aprobó como MR VIS?	NO
Totales 98	$ 16.038.914	3.188,47 m²	$ 2.793.413			18,48%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Area Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
61	1105	185.900	47,00	66.924	13.557.908	3.955	36,00%	VIP
62	1106	224.150	47,00	22.410	13.782.058	4.769	10,00%	VIP
63	1201	224.150	47,00	56.038	14.006.208	4.769	25,00%	VIP
64	1202	224.150	47,00	56.038	14.230.358	4.769	25,00%	VIP
65	1203	224.150	47,00	22.745	14.454.508	4.769	10,15%	VIP
66	1204	224.150	47,00	56.038	14.678.658	4.769	25,00%	VIP
67	1205	178.100	47,00	45.288	14.856.758	3.789	25,43%	VIP
68	1206	182.156	47,00	42.202	15.038.914	3.876	23,17%	VIP

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:07:29
Recibo No. [illegible]
Valor: $ 11,000

CÓDIGO DE VERIFICACION [illegible]

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.cmb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 90 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
Sigla: FIDUCENTRAL S.A.
Nit: 800171372 1
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00512438
Fecha de matrícula: 25 de agosto de 1990
Último año renovado: 2025
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2025
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Av El Dorado No. 69 A 51 To B P 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: servicioalcliente@fiducentral.com
Teléfono comercial 1: 6013900800
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Avenida El Dorado #69A-51 Torre B

Piso 3

Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales@fiducentral.com
Teléfono para notificación 1: 6013900800
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

Marta Bernardina Ariza Cristancho

establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Publica No. 2410 de la Notaria 14 de Bogotá D.C. del 1 de noviembre de 2010, inscrita el 10 de noviembre de 2010 bajo el número 01534988 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. sigla: FIDUCENTRAL S.A. por el de: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. sigla: FIDUCENTRAL S.A.

ORDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Auto del 31 de julio de 2025, el Juzgado 12 Civil Municipal de Medellin (Antioquia)., inscrito el 8 de Julio de 2025 con el No. 00234036 del libro VIII, ordeno la inscripcion de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso Verbal- Cumplimiento de contrato No. 05001400301220250042400 de Juan Carlo Gonzalez Arenas contra GRUPO BRUDER COLOMBIA S.A.S. Y OTROS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona juridica no se encuentra disuelta y su duracion es hasta el 20 de agosto de 2092.

OBJETO SOCIAL

La fiduciaria tiene por objeto principal la celebracion y ejecución de todos los actos, contratos y operaciones propias de la actitud fiduciaria con sujecion a los requisitos, restricciones y limitaciones impuestas por las leyes, dentro de las cuales se encuentra las consignadas en el estatuto orgánico del sistema financiero, Código de Comercio Colombiano y circulares externas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en desarrollo de su objeto social puede la fiduciaria celebrar o ejecutar los contratos y actos que fueren convenientes o necesarios

para el cabal cumplimiento de su objeto social.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $15.000.000.000,00
No. de acciones	: 15.000.000,00
Valor nominal	: $1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $7.432.710.000,00
No. de acciones	: 7.432.710,00
Valor nominal	: $1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $7.432.710.000,00
No. de acciones	: 7.432.710,00
Valor nominal	: $1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los representantes legales, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Parágrafo: La Fiduciaria podrá tener representantes legales para asuntos legales y/o extrajudiciales.

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 hora: 09:57:25
Recibo No. [illegible]
Valor: $ [illegible]

CODIGO DE VERIFICACION [illegible]

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Primer Renglon	Catalina Gomez Toro	C.C. No. 43205499
Segundo Renglon	Nancy Smith Suarez Acevedo	C.C. No. 63337149
Tercer Renglon	David Guerrero Perez	C.C. No. 12978743
Cuarto Renglon	Juan Felipe Rodriguez Ramos	C.C. No. 71368752
Quinto Renglon	Andres Alfonso Uribe Maldonado	C.C. No. 80411432

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	SIN POSESION	----------
Segundo Renglon	Jorge Leon Jaramillo Molina	C.C. No. 71613423
Tercer Renglon	Pedro Juan Gonzalez Carvajal	C.C. No. 70072814
Cuarto Renglon	Claudia Patricia Alvarez Barrera	C.C. No. 42814053
Quinto Renglon	Nicolas Londoño Herrera	C.C. No. 79947810

Por Acta No. 80 del 21 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de octubre de 2024 con el No. 02167812 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Catalina Gomez Toro	C.C. No. 43205499
Tercer Renglon	David Guerrero Perez	C.C. No. 12978743
Cuarto Renglon	Juan Felipe Rodriguez Ramos	C.C. No. 71368752
Quinto Renglon	Andres Alfonso Uribe Maldonado	C.C. No. 80411432

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:07:29
Recibo No. [illegible]
Valor: $ 11,000

CÓDIGO DE VERIFICACION [illegible]

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Primer Renglon SIN POSESION ----------

Por Acta No. 81 del 14 de junio de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de octubre de 2024 con el No. 03167931 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Nancy Smith Suarez Acevedo	C.C. No. 63337149

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Jorge Leon Jaramillo Molina	C.C. No. 71613423
Tercer Renglon	Pedro Juan Gonzalez Carvajal	C.C. No. 70072814
Cuarto Renglon	Claudia Patricia Alvarez Barrera	C.C. No. 43614053
Quinto Renglon	Nicolas Londoño Herrera	C.C. No. 79947810

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 80 del 21 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de septiembre de 2024 con el No. 03160947 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	BDO AUDIT S.A.S. BIC	N.I.T. No. 862600063 9

Cámara de Comercio de Bogotá

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:37:29
Recibo No. AA17262167
Valor: $ 11,000

CODIGO DE VERIFICACION A250901170929

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Documento Privado del 24 de julio de 2014, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de septiembre de 2014 con el No. 01903949 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Mary Luz Martinez Marcman	C.C. No. 52803240 T.P. No. 127721- T
Revisor Fiscal Suplente	Jose Alfaro Diaz Quiroga	C.C. No. 3194841 T.P. No. 226225- T

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
3171	20-VIII- 1982	15 BOGOTA	24-VIII-1982 NO.375.861
4502	9-XI -1982	15 BOGOTA	26-XI -1982 NO.387.251
2984	23-IV- -1993	1 ETAPE BTA	27 IV-1993 NO.402.149
3021	20- IV- 1994	1 ETAPE BTA	3- V- 1994 NO.416226
1917	14- IV- 1997	1 ETAPE BTA	15- IV- 1997 NO.561120

Los estatutos de la sociedad han sido reformados asi:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
E. P. No. 0004230 del 7 de julio de 1998 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	00642672 del 23 de julio de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0007874 del 3 de octubre de 1998 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	00653796 del 21 de octubre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0000834 del 30 de abril de 2002 de la Notaria 33 de Bogotá D.C.	00825417 del 6 de mayo de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0001849 del 19 de abril de 2005 de la Notaria 13 de Bogotá D.C.	00988239 del 27 de abril de 2005 del Libro IX
E. P. No. 952 del 16 de marzo de 2010 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01370224 del 23 de marzo de 2010 del Libro IX

Cámara de Comercio de Bogotá

Zona Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2023 Hora: 09:57:09
Recibo No. AA23481317
Valor: $ 11,000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2B3B2K1TG1A9F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

E. P. No. 1096 del 26 de mayo de 2010 de la Notaría 4 de Bogotá D.C. — 01369061 del 4 de junio de 2010 del Libro IX
E. P. No. 11975 del 12 de octubre de 2010 de la Notaría 72 de Bogotá D.C. — 01421453 del 14 de octubre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 1136 del 31 de mayo de 2011 de la Notaría 54 de Bogotá D.C. — 01494339 del 6 de julio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 2010 del 7 de mayo de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C. — 01634213 del 27 de julio de 2012 del Libro IX
E. P. No. 1366 del 21 de agosto de 2014 de la Notaría 60 de Bogotá D.C. — 01861838 del 22 de agosto de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1246 del 19 de junio de 2015 de la Notaría 52 de Bogotá D.C. — 01908042 del 6 de agosto de 2015 del Libro IX
E. P. No. 2455 del 3 de noviembre de 2015 de la Notaría 14 de Bogotá D.C. — 02014966 del 10 de noviembre de 2015 del Libro IX
E. P. No. 966 del 14 de abril de 2016 de la Notaría 5 de Bogotá D.C. — 02099008 del 29 de abril de 2016 del Libro IX
E. P. No. 635 del 26 de septiembre de 2023 de La Notaría 60 de Bogotá D.C. — 03022021 del 28 de septiembre de 2023 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 7 de octubre de 2003 , inscrito el 9 de octubre de 2003 bajo el número 00901425 del Libro IX, comunicó la sociedad matriz:
- INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA
Presupuesto: No reportó
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:07:29
Recibo No. AE[illegible]
Valor: $ [illegible]

CODIGO DE VERIFICACION EXERCISIT[illegible]

Verifique el contenido y confidencialidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 90 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630
Actividad secundaria Código CIIU: 6431
Otras actividades Código CIIU: 6619

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $ 25.250.153.091
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:57:29
Recibo No. [illegible]
Valor: $ 11,000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN [illegible]

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.cdb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 24 de septiembre de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 8 de julio de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

[illegible] FERNANDO AVILA CRISTANCHO

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE

Entre los suscritos:

(i) LIA ISABEL TORREGROSA OJEDA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 45.761.991 expedida en Cartagena, quien en su calidad de Representante Legal Suplente obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificada con el NIT 800.171.372-1; sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia –*adjunto-*, sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA.**

(ii) JUAN CARLOS ANDRADE RAMIREZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.407.244 expedida en Bogotá D.C., y **MERCKY ROJAS NARANJO** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.019.060.163 expedida en Bogotá D.C, quieries en su calidad de Representantes Legales Suplentes obra en nombre y representación de la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S**, identificada con el NIT. 900.993.212-7, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante documento privado del 22 de julio de 2016 de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Camara de Comercio de Bogotá el 26 de julio de 2016, con el N°02125989 del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá –*adjunto-*; quién en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL CONSTITUYENTE.**

Quienes en adelante podrán denominarse conjuntamente como las **PARTES,** manifestaron que han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS,** en adelante el **CONTRATO;** el cual se regirá por las cláusulas que se citan a continuación, y en lo no contemplado en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL CONSTITUYENTE** se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social VIS denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO- LA VEGA DEL BOSQUE,** el cual comprende de cuatro (4) torres completas de doce (12) pisos y doscientas ochenta y cinco (285) unidades de vivienda de interés social y un (1) local comercial, parqueaderos comunales ubicados en semisótano y en superficie descubiertos y un Edificio Comunal de cinco (5) pisos. La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el **PROYECTO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

SEGUNDA: Que el proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO- LA VEGA DEL BOSQUE**, se adelantará en la calle 56 sur #5ª-26, localidad de Usme y hace parte de un lote urbanístico denominado **LA VEGA DEL BOSQUE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40818866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO**, identificado con NIT 830.053.036-3 administrado también por Fiduciaria Central S.A.

TERCERA: Que **EL CONSTITUYENTE** por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del **PROYECTO**, el cual será desarrollado por éste, sin injerencia de **LA FIDUCIARIA.**

CUARTA: Expuesto lo anterior, este contrato de encargo fiduciario se celebra con la finalidad de que **LA FIDUCIARIA** por instrucción del **CONSTITUYENTE**, reciba los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del **PROYECTO** antes mencionado, mediante su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA,** con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas, y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, estos sean entregados y/o transferidos a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO.**

Previos los anteriores considerandos, las **PARTES** acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente **CONTRATO**, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye. Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras.

1.1. **BENEFICIARIO(S):** Será beneficiario el patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO.**

1.2. **CONTRATO:** Hace referencia al Contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable de Administración y Pagos, que se celebra por medio del presente documento.

1.3. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por cada uno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

cual indica la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** que se encuentra interesado en adquirir, el valor y forma de pago de la misma, y la forma como se administrarán sus recursos hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos; en los términos establecidos en el presente **CONTRATO.**

A la fecha de firma del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS,** el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n): **(i)** entregar a **LA FIDUCIARIA,** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-; para lo cual, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por estos junto con los documentos exigidos para tal fin; y, **(ii)** suscribir la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA.**

1.4. **CONSTITUYENTE:** Es la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S**, identificada al inicio del presente **CONTRATO**, la cual se encuentra interesada en adelantar por su cuenta y riesgo los diseños, promoción, comercialización, venta y construcción del **PROYECTO**.

EL CONSTITUYENTE instruirá a **LA FIDUCIARIA** en todo lo concerniente a la ejecución del **CONTRATO**, y así mismo, podrá modificarlo, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cabal cumplimiento al mismo y al desarrollo del **PROYECTO**, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes, y no altere, ni modifique, ni desmejore los derechos fiduciarios.

1.5. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es la figura jurídica elegida para la administración de los recursos, en virtud de la cual **EL CONSTITUYENTE** instruye de manera expresa e irrevocable a **LA FIDUCIARIA** respecto de la administración de los mismos.

1.6. **FIC**: Son los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.

1.7. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada al inicio del presente **CONTRATO.**

1.8. **LAS CONDICIONES:** Son los requisitos que requiere **EL CONSTITUYENTE**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO.**

Estas condiciones constarán en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)** suscriba, al momento de su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

1.9. **PARTES**: Son de forma conjunta **EL CONSTITUYENTE** y **LA FIDUCIARIA**.

1.10. **PROYECTO:** Se entenderá compuesto por cuatro (4) torres completas de doce (12) pisos para un total de doscientas ochenta y cinco (285) unidades de vivienda **de interés social (VIS)** y un (1) local comercial, parqueaderos comunales ubicados en semisótano y en superficie descubiertos y un Edificio Comunal de cinco (5) pisos.

Este proyecto se realizará en cinco (5) etapas, así:

- La primera (1) etapa **TORRE D** con setenta y dos (72) unidades VIS.
- La segunda (2) etapa **TORRE C** con setenta y dos (72) unidades VIS.
- La tercera (3) etapa **TORRE B** con setenta y dos (72) unidades VIS.
- La cuarta (4) etapa **TORRE A** con sesenta y nueve unidades (69) VIS, para un total de 285 apartamentos
- La quinta (5) etapa comercial un (1) local comercial.

El proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**, se adelantará en la calle 56 sur #5ª-26, localidad de Usme y hace parte de un lote urbanístico denominado LA VEGA DEL BOSQUE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40818866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO**, identificado con NIT 830.053.036-3 administrado también por Fiduciaria Central S.A.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el desarrollo del mismo. Así mismo, **EL PROYECTO** será única y exclusivamente de responsabilidad de **EL CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución.

1.11. **RECURSOS:** Se entenderán por estos los recursos dinerarios que sean entregados por los **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)**, los cuáles serán inicialmente administrados en los **FIC**, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**; una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos.

1.12. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Son las unidades resultantes del **PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**, con sus respectivos usos, parqueaderos según corresponda, que serán objeto de promoción, comercialización y venta por parte de el **CONSTITUYENTE.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

1.13. **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S):** Serán las personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a los **FIC**, hasta el momento en que **EL CONSTITUYENTE** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados serán puestos a disposición del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**; de conformidad con las instrucciones que cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, imparta a través del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

Del mismo modo, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** suscribirá(n) junto con el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**. Se deja constancia en este contrato fiduciario que la **FIDUCIARIA** no garantiza ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

CAPÍTULO II
MANIFESTACIONES DE LAS PARTES Y DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE

SEGUNDA. - MANIFESTACIONES DE LAS PARTES: Las **PARTES** dejan expresa constancia, que:

2.1 **El presente CONTRATO ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.**

2.2 **La FIDUCIARIA, no realizará actividades tales como cobro, recaudo, control y seguimiento respecto de los RECURSOS, en razón a que su gestión se limita únicamente al recibo y administración de los mismos; en tal sentido cualquier actividad que se requiera por fuera de la designada en este contrato a la FIDUCIARIA, estará a cargo del CONSTITUYENTE designado, quién es responsable de dicha verificación y su destino.**

2.3 **Los recursos objeto de administración, se entienden recibidos cuando efectivamente hayan sido consignados en las cuentas que se designen para el efecto y el soporte de dicha operación haya sido remitido a la FIDUCIARIA por parte del CONSTITUYENTE designado.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

2.4 En caso de mora en el pago de los RECURSOS por parte del(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), la FIDUCIARIA no realizará actividades tendientes al cobro de los saldos adeudados, por lo que dichas gestiones de cobro deberán ser asumidas directamente por CONSTITUYENTE designado, o las personas naturales y/o jurídicas en que haya delegado y/o contratado dicha actividad, sin que para ello exista injerencia de LA FIDUCIARIA.

2.5 La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, son asumidos por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).

2.6 EL CONSTITUYENTE con la suscripción del presente CONTRATO, declara conocer y aceptar que en el evento que no cumpla las CONDICIONES, dentro del plazo establecido, no será viable la liberación de los recursos recaudados y aportados por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).

2.7 El presente CONTRATO, no constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de las unidades privadas del PROYECTO que se desarrollaran por cuenta y riesgo de EL CONSTITUYENTE designado, y no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.

2.8 La FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO ni como constructor, ni como interventor, ni como comercializador, ni como enajenador, ni de manera alguna. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio del PROYECTO, que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

2.9 LAS PARTES declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

TERCERA. - DECLARACIONES: EL CONSTITUYENTE manifiesta expresamente que conoce y acepta que este **CONTRATO**, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, y que los aportes que realicen el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** los harán por su cuenta y riesgo; toda vez que, la participación de la **FIDUCIARIA** es única y exclusivamente como administradora bajo las instrucciones impartidas para el cumplimiento de la finalidad de este **CONTRATO**; y además declara:

3.1 ORGANIZACIÓN FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL CONSTITUYENTE declara que se encuentra debidamente constituidos y actualmente existe bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se propone adelantar y que cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

3.2 CAPACIDAD: EL CONSTITUYENTE y lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, declara que tiene la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente **CONTRATO.** Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente **CONTRATO** y su ejecución, o, en caso de requerirlo lo ha obtenido.

3.3 GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS. Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **EL CONSTITUYENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **EL CONSTITUYENTE.** El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Constituyentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

3.4 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL CONSTITUYENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente **CONTRATO.**

3.5 CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL CONSTITUYENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

3.6 TRIBUTOS: EL CONSTITUYENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tiene derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. Así como declara que previamente a la celebración del presente **CONTRATO** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.7 EL CONSTITUYENTE declara que conoce que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la **FIDUCIARIA**, de conformidad con la Ley 1328 de 2.009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

3.8 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las **PARTES** manifiestan que la firma del presente **CONTRATO** no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con la evaluación que previamente han efectuado las **PARTES**. Así mismo, las Partes se obligan a **1)** Informar de manera inmediata a la otra parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en el presente numeral, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios. **2)** Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra parte. **3)** Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las **PARTES**, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la ejecución del **CONTRATO**. **4)** Poner en conocimiento de la otra parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente **CONTRATO.**

CAPÍTULO III
FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

CUARTA. - FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en tres (3) fases, de la siguiente manera:

4.1. **PRIMERA FASE:** Se denomina así a la fase que inicia con la suscripción del presente contrato, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimento de **LAS CONDICIONES.** Durante esta fase, se ejecutarán las siguientes actividades, de acuerdo a cada una de las partes:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

4.1.1. Corresponderá a **LA FIDUCIARIA**, Recibir y administrar los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** por parte del **CONSTITUYENTE**.

4.1.2. Corresponderá a **EL CONSTITUYENTE**:

a. Remitir a **LA FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informa el inicio de la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas.

b. Acreditar el cumplimiento integral de **LAS CONDICIONES**, para la liberación de los **RECURSOS**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

La totalidad de las condiciones se debe cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el presente **CONTRATO**, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **EL CONSTITUYENTE** manifiesta conocer y aceptar que la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo debe cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

4.2. **SEGUNDA FASE:** Consiste en la verificación que realiza **LA FIDUCIARIA** al cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, por parte del **CONSTITUYENTE**, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

Cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, estos serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliaria, para el desarrollo del **PROYECTO**.

4.3. **TERCERA FASE:** Hace referencia a la liquidación del **CONTRATO** y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, por el giro de la totalidad de los recursos administrados por **LA FIDUCIARIA**, previo cumplimiento de las condiciones mencionadas en la etapa anterior, o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

CAPÍTULO IV
OBJETO

QUINTA. - OBJETO: El presente **CONTRATO** tiene por objeto las siguientes finalidades:

a. Que **LA FIDUCIARIA** facilite a **EL CONSTITUYENTE**, el proceso de promoción y comercialización del **PROYECTO** destinado a **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**.

b. Que **LA FIDUCIARIA** reciba el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** para la futura adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, y

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo. Bo. JURÍDICO

administre los mismos en los **FIC**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos,

c. Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, entregar y/o transferir los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliaria, para el desarrollo del **PROYECTO.**

d. Restituir los **RECURSOS** a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en el evento de que **EL CONSTITUYENTE** no de cumplimiento a **LAS CONDICIONES**, dentro del plazo establecido en el presente **CONTRATO.**

e. Las demás actividades derivadas del objeto del presente **CONTRATO**

Parágrafo Primero: El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto, únicamente se cumplirá con el objeto indicado en el mismo.

Parágrafo Segundo: La utilización del esquema fiduciario para el presente contrato, obedece al interés de **EL CONSTITUYENTE** de brindar transparencia y confianza en la administración de los **RECURSOS**, en cumplimiento a la finalidad establecida en este **CONTRATO.**

Parágrafo Tercero: Los Recursos objeto de administración, serán invertidos en los Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA** o cualquier Fondo de Inversión que cuente con calificación AAA en Calidad Crediticia, y sean administrados por entidades financieras debidamente autorizadas, supervisadas, vigiladas y controladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos establecidos en este **CONTRATO.**

CAPÍTULO V
PUNTO DE EQUILIBRIO

SEXTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: La entrega y/o transferencia del ciento por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos de cada etapa, a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliaria, para el desarrollo del **PROYECTO**, se hará siempre y cuando el **CONSTITUYENTE**, acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario:

a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.

b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por la sociedad **CONSTITUYENTE,** sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Value & Risk Rating

c. Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de cualquiera de **EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)**, o de un **FIDEICOMISO** constituido para el efecto. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO.**

En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días–.

d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.

e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL CONSTITUYENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por el **CONSTITUYENTE**, los recursos aportados y por aportar por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, **EL CONSTITUYENTE**, conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al fideicomiso constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes.

De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público de la sociedad **CONSTITUYENTE**.

g. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por la sociedad **CONSTITUYENTE**, en la que indique lo siguiente:

- Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

presente contrato y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

- Que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, no corresponden a terceros vinculados al **EL (LOS CONSTITUYENTE(S)** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.

h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituidas por la sociedad **CONSTITUYENTE**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, para el desarrollo del **PROYECTO.**

Así mismo, la presentación de la póliza Decenal expedida por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituida por la sociedad **CONSTITUYENTE**, en caso tal de que se haya culminado la construcción del **PROYECTO.** El beneficiario de esta póliza debe ser el **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, para el desarrollo del **PROYECTO.**

i. Informe preliminar de un veedor designado por **LA FIDUCIARIA** y certificación del Contador Público de la sociedad **CONSTITUYENTE**, en caso de que exista inversión en obra.

j. Entregar el presupuesto, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por la sociedad **CONSTITUYENTE** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto; así como también remitir a **LA FIDUCIRIA** dichos documentos en formato Excel.

Parágrafo Primero: El término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, será de **doce (12) meses**, contados a partir de la comunicación que remita el **CONSTITUYENTE**, informando el inicio de la promoción de cada etapa del **PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**, los cuales se prorrogarán automáticamente por **doce (12) meses** adicionales.

Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta el(los) **VINCULADO(S)**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central Somos AAA

y/o ADHERENTE(S) de las unidades inmobiliarias que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y la sociedad **CONSTITUYENTE** procederá a **(i)** notificar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; y **(ii)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar la modificación realizada, la sociedad **CONSTITUYENTE** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

Parágrafo Segundo: En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

Parágrafo Tercero: En evento en el cual, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** no acepte(n) la prórroga notificada por **EL CONSTITUYENTE**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación a los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN,** sin que les sea aplicada la sanción allí descrita.

Parágrafo Cuarto: EL CONSTITUYENTE deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** quienes únicamente podrán entregaran recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO VI
BENEFICIARIOS

SÉPTIMA.- BENEFICIARIOS: Es beneficiario del presente **CONTRATO**, el patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliaria, para el desarrollo del **PROYECTO**, del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS**, junto con eventuales rendimientos financieros, una vez éste acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** previstas en el presente contrato, y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, suscritos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

Parágrafo Primero: El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, serán beneficiarios respecto de los **RECURSOS** entregados en virtud de los **CONTRATOS DE ENCARGO**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, en el evento en que la sociedad **CONSTITUYENTE** no acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** dentro del término contemplado en el presente contrato, o, desistan de su vinculación, o den por terminado anticipadamente este **CONTRATO**; casos en los cuales **LA FIDUCIARIA** deberá hacer entrega a su favor del cien por ciento (100%) del valor de su aporte, junto con los eventuales rendimientos financieros, que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

CAPÍTULO VII
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

8.1. Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos para cada etapa por parte de **EL CONSTITUYENTE**.

8.2. Invertir en los **FIC**, los **RECURSOS** en virtud de lo dispuesto en el presente contrato, y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN,** suscritos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

8.3. Reportar a **EL CONSTITUYENTE** mensualmente, el movimiento del Fondo Abierto destinado al recibo de los **RECURSOS**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos por ella acordados con las personas interesadas en vincularse al proyecto, los cuales se encontrarán plasmados en el respectivo **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** al **EL CONSTITUYENTE**, dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.

8.4. Liberar los **RECURSOS** administrados una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, y entregar y/o transferir del ciento por ciento (100%) de los mismos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del patrimonio autónomo que se constituya, para el desarrollo del **PROYECTO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

8.5. En los eventos en los cuales la terminación de la relación contractual se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** efectuar la respectiva retención de las sumas de dinero que por concepto de indemnización por el incumplimiento o desistimiento de estos, indique el **CONSTITUYENTE,** previa instrucción formal.

8.6. Liquidar el presente contrato en el evento en que la sociedad **CONSTITUYENTE** no acredite ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES.**

8.7. Si vencido el plazo con el que cuenta la sociedad **CONSTITUYENTE,** para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO,** es decir el tiempo de promoción y su prorroga, y este no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento, sin lugar a indemnización alguna, **LA FIDUCIARIA,** previa notificación de éste hecho por parte de **EL CONSTITUYENTE** a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC.**

8.8. Si pasados diez (10) días de vencido el plazo de promoción del **PROYECTO,** junto con su prorroga, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL CONSTITUYENTE** la notificación a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en la que se indique no haber cumplido con **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a favor de cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC.**

8.9. Registrar en la contabilidad del negocio fiduciario, la titularidad de los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** en cabeza del(los) beneficiario(s) del presente contrato, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.

8.10. Enviar mensualmente a **EL CONSTITUYENTE** un extracto que contenga el movimiento de los **FIC,** en lo referente a los recursos depositados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado fondo.

8.11. Entregar a **EL CONSTITUYENTE** las tarjetas de recaudo referenciado de **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO,** las cuales serán entregadas por éste a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

8.12. Realizar el cargue bancario diariamente, de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO.**

8.13. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **EL CONSTITUYENTE** cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por **EL CONSTITUYENTE** en el presente contrato, en la cláusula de domicilio y notificaciones.

8.14. Informar a **EL CONSTITUYENTE** de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento.

8.15. Llevar la contabilidad de conformidad con la normatividad vigente y presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.

8.16. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones que se le dan en este documento. Cuando **LA FIDUCIARIA** solicite las instrucciones referidas, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado hasta tanto se produzca la respuesta correspondiente, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.

En este evento, **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de realización de la consulta, notificará al **CONSTITUYENTE** sobre esta novedad, para efectos de su conocimiento; de igual manera, una vez se reciba respuesta de la Superintendencia Financiera, **LA FIDUCIARIA** notificará de igual manera al **CONSTITUYENTE** dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes al recibo de esta.

8.17. Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES,** dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.

8.18. Las demás establecidas en el presente contrato o en la ley.

Parágrafo: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO,** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza de **EL CONSTITUYENTE,** quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **EL CONSTITUYENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de toda responsabilidad

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el **CONSTITUYENTE.**

NOVENA. - OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE: Son obligaciones de **EL CONSTITUYENTE**, además de las establecidas en la ley y en el presente **CONTRATO** en otras cláusulas, las siguientes:

9.1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**

9.2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a través de los **FIC**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.

9.3. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.

9.4. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

9.5. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

9.6. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conforman el mismo.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

Value & Risk Rating

9.7. Entregar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

9.8. Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado su vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deberán cumplir la condiciones exigidas por **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO.**

9.9. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

9.10. Suscribir junto con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero a los **FIC**; documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

9.11. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT -, así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL CONSTITUYENTE** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.

9.12. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

9.13. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.

9.14. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido de **EL CONSTITUYENTE** devolverán a éstos, los dineros depositados en los **FIC**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento.

9.15. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, **EL CONSTITUYENTE** tiene la facultad de aplicar a cargo de aquellos, la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el porcentaje de penalidad establecido en los **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción de **EL CONSTITUYENTE** de dar por terminado el presente contrato. La indemnización se aplica al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por cuenta única y exclusiva de **EL CONSTITUYENTE,** para lo cual se observarán los términos establecidos en el presente contrato.

9.16. Notificar por escrito a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.

9.17. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos, que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior, continúen siendo consignados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en los **FIC**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.

9.18. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.

9.19. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.

9.20. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato un (1) pagaré en blanco junto con su carta de instrucciones, para diligenciarlo a favor de **LA FIDUCIARIA**, con el objeto de garantizar el cumplimiento del pago de las comisiones fiduciarias que aquí se estipulan como remuneración.

9.21. Pagar a **LA FIDUCIARIA** la remuneración pactada en este contrato.

9.22. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, futuros adquirentes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Visto bueno análisis financiero

V°B°. JURÍDICO

9.23. Impartir a **LA FIDUCIARIA** las demás instrucciones que se requieran el cumplimiento del objeto de este contrato.

9.24. Mantener vigentes las pólizas de seguros exigidas en el literal 'h' de la cláusula sexta del presente **CONTRATO**, y remitir a la fiduciaria los anexos que se deriven de las mismas, junto con los correspondientes soportes de pago.

9.25. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión, así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el Encargo Fiduciario.

Parágrafo: Queda expresamente prohibido que **EL CONSTITUYENTE**, o los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o futuros adquirientes de las unidades resultantes del **PROYECTO.**

DÉCIMA.- DERECHOS DEL CONSTITUYENTE: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL CONSTITUYENTE** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

10.1 Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.

10.2 Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.

10.3 Aprobar el informe final que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

DÉCIMA PRIMERA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

11.1 Exigir a **EL CONSTITUYENTE** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

11.2 Facturar mensualmente a la sociedad **CONSTITUYENTE** la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato de fiducia.

11.3 Percibir la comisión fiduciaria pactada.

11.4 Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las **PARTES** declaran que conocen, entienden y aceptan que la **FIDUCIARIA** responde hasta la culpa leve definida en el artículo 63 inciso 2o. del Código Civil, en el cumplimiento de su gestión conforme a lo establecido en el artículo 1243 del Código de Comercio. **LA FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato.

Es entendido que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se contrae en adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este contrato, y por tanto, se predica de la gestión de administración de los recursos que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente contrato.

LA FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por **EL CONSTITUYENTE**, razón por la cual, siempre deberá entenderse que **LA FIDUCIARIA** en relación con el **ENCARGO FIDUCIARIO** actúa única y exclusivamente como administradora del mismo y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL CONSTITUYENTE.**

Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero, o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL CONSTITUYENTE.**

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL CONSTITUYENTE** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

CAPÍTULO VIII
GESTIÓN DE RIESGOS

DÉCIMA TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS: Los riesgos particulares asociados al negocio a que se refiere este **CONTRATO**, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por **LA FIDUCIARIA** y aceptada por **EL CONSTITUYENTE,** en virtud de la cual se celebra este **CONTRATO** y forma parte integral del mismo. Adicionalmente **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos de tipo general asociados a este **CONTRATO.**

RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento para la estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del **CONTRATO**, la revisión de las obligaciones y derechos de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL CONSTITUYENTE y de **LA FIDUCIARIA.**

Con relación al **SIAR (SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS) LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema integrado por los siguientes sistemas:

RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL CONSTITUYENTE**, conoce y acepta que, para el presente negocio, dado que no posee portafolio de inversión asociado, **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL CONSTITUYENTE**, conocen y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual contempla las etapas y los elementos para la administración de este riesgo y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. Adicionalmente, cuenta con manuales, procedimientos y sistemas de información que permiten realizar el seguimiento y control a las transacciones de **EL CONSTITUYENTE**.

RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo se genera como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas, y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las **PARTES** con la suscripción del presente **CONTRATO**, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente **CONTRATO**.

CAPÍTULO IX

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

DÉCIMA CUARTA.- REMUNERACIÓN: La **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de remuneración por su gestión en desarrollo del presente **CONTRATO** las siguientes sumas mensuales o por fracción de mes según corresponda:

14.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000),** más **IVA,** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, previa a la firma del contrato fiduciario.

14.2. Una comisión fija de administración mensual equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV),** más **IVA,** desde la fecha de firma del contrato y hasta la liquidación del mismo. Por cada una de las etapas.

14.3. La suma equivalente a **SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($60.000 m/cte),** más **IVA,** por cada desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

14.4. La suma equivalente a **UNO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1 SMMLV),** más **IVA,** por cada, cesión, modificación, reglamentación, adición o aclaración que deba efectuársele al presente **CONTRATO,** que deberá ser cancelado en la fecha de firma del documento privado que contenga el acto de modificación, adición o aclaración.

14.5. La suma equivalente a **DIEZ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (10 SMLMV),** más **IVA,** por la gestión operativa que deba realizar la **FIDUCIARIA** en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** decida ceder el presente **CONTRATO** a otra sociedad fiduciaria.

14.6. Las comisiones generadas por la administración de **RECURSOS** en los **FIC.**

14.7. En caso de que surjan en desarrollo del contrato asistencias a diligencias tales como reuniones, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente o representante legal:** Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales vigentes al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales vigentes al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL CONSTITUYENTE.** En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vo.Bo. JURÍDICO

Parágrafo Primero: El **CONSTITUYENTE** se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar en la fecha de vencimiento de la factura. La remuneración aquí descrita debe ser adicionada en el valor que corresponda por concepto de IVA.

Parágrafo Segundo: El **CONSTITUYENTE** se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación.

Parágrafo Tercero: La remuneración establecida en esta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto, el **CONSTITUYENTE**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo.

Parágrafo Cuarto: EL CONSTITUYENTE aceptan expresamente, con la suscripción de este contrato, que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el Representante Legal y su Contador, prestará merito ejecutivo suficiente para su cobro por vía judicial o extrajudicial a **EL CONSTITUYENTE**, sin necesidad de requerimiento alguno por el valor consignado en dicha certificación.

Parágrafo Quinto: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su celebración, ejecución, terminación y liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán a cargo de **EL CONSTITUYENTE.**

Parágrafo Sexto: Será a cargo de **EL CONSTITUYENTE** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

DECIMA QUINTA.- GASTOS Y COSTOS: La remuneración de **LA FIDUCIARIA** no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato. Dichos costos y gastos en los cuales incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes del Encargo Fiduciario frente a terceros, aún después de su terminación serán cancelados por **EL CONSTITUYENTE.** En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago. Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial. En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estará a cargo de **EL CONSTITUYENTE** los siguientes costos y gastos, los cuales se enuncian de manera enunciativa y no taxativa: los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes del Encargo Fiduciario, los gastos que ocasione la disolución o liquidación del presente Contrato, todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

Parágrafo: Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Encargo Fiduciario.

CAPÍTULO X
PUBLICIDAD, DURACIÓN Y TERMINACIÓN

DÉCIMA SEXTA.- PUBLICIDAD: EL CONSTITUYENTE no podrá efectuar directamente o a través de un tercero, publicación alguña ni ningún tipo de publicidad en medios de comunicación de cualquier naturaleza que involucren directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA,** salvo que ésta haya impartido su aprobación previa y escrita, caso en el cual el **CONSTITUYENTE** se obligará a dar estricto cumplimiento a todas las normas sobre publicidad que rigen para las sociedades fiduciarias.

DÉCIMA SÉPTIMA.- VIGENCIA: El **CONTRATO** permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan **RECURSOS** objeto de administración, sin perjuicio de que pueda darse por terminado en el evento de acaecer alguna y/o varias las causales establecidas en el **CONTRATO.**

DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN: Este encargo terminará por las siguientes causas:

18.1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
18.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
18.3. Por vencimiento del término estipulado.
18.4. Por incumplimiento de **EL CONSTITUYENTE,** en relación con la presentación y actualización en forma veraz y verificable exigida por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT-.
18.5. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
18.6. Por mutuo acuerdo escrito entre **LAS PARTES,** quedando obligado **EL CONSTITUYENTE** a notificar esta circunstancia a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**
18.7. Por solicitud de **EL CONSTITUYENTE** de manera unilateral, previa notificación a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
18.8. Por el no pago de la comisión fiduciaria pactada en este contrato.
18.9. Por orden judicial o de autoridad administrativa competente.
18.10. Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

Parágrafo: Al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de terminación del **CONTRATO** previstas en este documento o en la ley, y haya lugar a la devolución de **RECURSOS**, la **FIDUCIARIA** procederá a girar tales **RECURSOS** a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación de conformidad con las cláusulas de beneficio y liquidación del presente **CONTRATO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Yo bueno analista financiero

Vo.Bo. JURIDICO

DÉCIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN: Ocurrida una causal de terminación del contrato **LA FIDUCIARIA** procederá de manera inmediata a la liquidación del mismo, la que tendrá la duración necesaria para ese fin. Para este efecto procederá de la siguiente manera:

19.1. En primer término, **EL CONSTITUYENTE** procederán al pago de las sumas que se deban a **LA FIDUCIARIA** por concepto de su remuneración no pagada, así como de la totalidad de los gastos y costos que se adeuden por cualquier concepto, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de la **FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.

19.2. En segundo término, se procederá con el pago de los demás gastos directos e indirectos en que se incurra con ocasión a la ejecución el encargo fiduciario.

19.3. La **FIDUCIARIA** entregará a **EL CONSTITUYENTE**, el resultado de su gestión, entendiéndose que, si no se hubiesen formulado observaciones, se habrá terminado el **CONTRATO**, y, en consecuencia, el vínculo contractual que se generó, entendiéndose liquidado el mismo, sin más actos, requisitos o formalidades adicionales. Lo anterior, sin perjuicio en que en cualquier momento **EL CONSTITUYENTE**, pueda presentar las observaciones, quejas o reclamos que considere pertinentes.

Parágrafo Primero: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el encargo fiduciario, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL CONSTITUYENTE**.

En todo caso, la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente contrato.

Parágrafo Segundo: Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

CAPÍTULO XI
CESIÓNES Y MÉRITO EJECUTIVO

VIGÉSIMA.- CESIÓN: EL CONSTITUYENTE podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este **CONTRATO**, previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y notificación de tal circunstancia a la totalidad de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado los

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIC; quienes contarán con cinco (5) días a partir del recibo de dicha notificación para manifestar por escrito su continuidad en el **PROYECTO** con el cesionario o su retiro del mismo. Transcurrido el término señalado sin recibir **LA FIDUCIARIA** al respecto comunicación alguna, se entiende aceptada la cesión y continuará la ejecución del contrato en los mismos términos inicialmente pactados. La cesión deberá informarse por escrito a **LA FIDUCIARIA.**

Aceptada dicha cesión, esta se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la **FIDUCIARIA**, para su aceptación, en el cual conste el nombre, dirección, correo electrónico y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el **CONTRATO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la **FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este **CONTRATO.**

La **FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o de terceros, o de la **FIDUCIARIA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna, quedando entendido que la cesión se registrará y quedará en firme ante la **FIDUCIARIA** hasta tanto se atiendan a los comentarios, modificaciones o aclaraciones requeridos por esta última.

Parágrafo Primero: Adicionalmente, en virtud de la cesión que pretenda efectuar **EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)**, en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la **FIDUCIARIA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la **FIDUCIARIA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la **FIDUCIARIA**, en desarrollo del objeto del presente **CONTRATO.**

Parágrafo Segundo: En todo caso, queda entendido que la **FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a **EL CONSTITUYENTE,** sin que para ello se requiera motivación alguna.

Parágrafo Tercero: Quien pretenda reemplazar la posición contractual del **EL CONSTITUYENTE** deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, motivo por el cual, ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de **LA FIDUCIARIA.**

VIGÉSIMA PRIMERA.- MÉRITO EJECUTIVO: Es igualmente claro para las partes, que las obligaciones que por este acto se adquieren constituyen obligaciones de dar y hacer exigibles

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Value & Risk Rating

ejecutivamente de manera conjunta o individual según corresponda, para lo cual el presente contrato prestarán mérito ejecutivo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - IRREVOCABILIDAD: El presente **CONTRATO** será irrevocable durante el término de duración previsto.

CAPÍTULO XII
DOMICILIO, NOTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES

VIGÉSIMA TERCERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente **CONTRATO** se tendrá como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C. y las **PARTES** recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL(LOS) CONSTITUYENTE(S):

HABITAT COLOMBIA S.A.S.
Dirección: calle 9 No 22-64 Oficina 701
Ciudad: Bogotá D.C.
Celular: 310 8636394 / 3105589876
Correo electrónico: gerentejuridico@habitatintegral.com.co

LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.:
Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3
Ciudad: Bogotá D.C.
Teléfono (601) 4124707
Correo Electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

EL CONSTITUYENTE se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a la **FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

VIGÉSIMA CUARTA. –. NO LOCALIZACIÓN DEL CONSTITUYENTE: En el evento que no sea posible la localización del(los) **CONSTITUYENTE(S),** luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en la **FIDUCIARIA**, se procederá con respectb a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del **CONTRATO** no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del presente **CONTRATO** y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

encargo fiduciario, y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los activos del encargo fiduciario no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará a **EL CONSTITUYENTE**, y si este no aporta los recursos, la **FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el **CONTRATO** por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **CONTRATO**.

2. Si el objeto del **CONTRATO** se agotó, o se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta que si existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL CONSTITUYENTE**, este desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL CONSTITUYENTE** realice los pagos respectivos hasta su concurrencia, y en caso de existir excedentes y/o remanentes, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en los fondos que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **CONTRATO**, quedando facultada la **FIDUCIARIA**, para terminar el presente **CONTRATO** de pleno derecho y en consecuencia podrá suscribir el acta de terminación.

Parágrafo: El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **EL CONSTITUYENTE,** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

VIGÉSIMA QUINTA. - CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN: EL CONSTITUYENTE autoriza a la **FIDUCIARIA** o a quien representen sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiestan que conocen y aceptan, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Vto. Bueno analista financiero

Vo. Bo. JURÍDICO

maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Parágrafo Primero: En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presente **EL CONSTITUYENTE**, deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer las peticiones, quejas o reclamos ante la SuperIntendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA SEXTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DEFENSOR DEL CLIENTE: EL CONSTITUYENTE manifiesta que la **FIDUCIARIA** lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Cliente Financiero de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, conoce quien ostenta ese cargo en la **FIDUCIARIA**, que conoce las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Cliente Financiero, y que se le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Cliente con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 795 de 2003 y su Decreto Reglamentario 690 del mismo año, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

VIGÉSIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que la **FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente **CONTRATO** será encargada de los datos personales y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, y que **EL CONSTITUYENTE** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

VIGÉSIMA NOVENA. -INDEMNIDAD: Con la firma del presente **CONTRATO, EL CONSTITUYENTE** manifiesta:

a) Se obligan a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente **CONTRATO** y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** derivadas de la ejecución

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

del presente **CONTRATO** y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia.

b) Se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL CONSTITUYENTE**.

TRIGÉSIMA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente **CONTRATO** en Bogotá D.C, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, al primer (01) día del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

04 OCT. 2024

LA FIDUCIARIA,

LIA ISABEL TORREGROSA OJEDA
C.C. No. 45.761.991 de Cartagena
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT. 800.171.372-1

EL CONSTITUYENTE,

JUAN CARLOS ANDRADE RAMIREZ
C.C. No. 80.407.244 de Bogotá D.C.
Representante Legal Suplente
HABITAT COLOMBIA S.A.S
NIT. 900.993.212-7

MERCKY ROJAS NARANJO
C.C. No. 1.019.060.163 de Bogotá D.C.
Representante Legal Suplente
HABITAL COLOMBIA S.A.S
NIT. 900.993.212-7

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Visto bueno gestión financiera

V°B°. JURÍDICO

Value & Risk Rating

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE

Entre los suscritos:

I. **DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA,** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.259.607 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal Suplente obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, adjunto al presente otrosí, sociedad que en adelante y para efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA,** por una parte, por la otra;

II. **JUAN CARLOS ANDRADE RAMIREZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.407.244 expedida en Bogotá D.C., y **MERCKY ROJAS NARANJO** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.019.060.163 expedida en Bogotá D.C, quienes en su calidad de Representantes Legales Suplentes obran en nombre y representación de la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S,** identificada con el NIT. 900.993.213-7, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante documento privado del veintidós (22) de julio de dos mil dieciséis (2016) de Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintiséis (26) de julio del dos mil dieciséis (2016), con el No. 02125989 del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá –adjunto-; quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL CONSTITUYENTE.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIDUCENTRAL S.A.

AAA AA Value & Risk Rating

Quienes en adelante se denominarán las **PARTES,** mediante el presente documento proceden a celebrar el presente **OTROSÍ NO. 1** a través del cual se modifica el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE** que se regirá por los siguientes clausulas, previos las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado suscrito el cuatro (04) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), se celebró entre la sociedad **HABITAT COLOMBIA S.A.S.** en su calidad de **CONSTITUYENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA,** un contrato de encargo fiduciaria irrevocable de administración y pagos, denominado **PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE.**

SEGUNDA: Que el precitado contrato de encargo fiduciario tiene como objeto que **LA FIDUCIARIA,** ejecute las siguientes actividades

"***QUINTA. - OBJETO:*** *El presente* ***CONTRATO*** *tiene por objeto las siguientes finalidades:*

a. *Que* ***LA FIDUCIARIA*** *facilite a* ***EL CONSTITUYENTE****, el proceso de promoción y comercialización del* ***PROYECTO*** *destinado a* ***VIVIENDA DE INTERES SOCIAL****.*

b. *Que* ***LA FIDUCIARIA*** *reciba el cien por ciento (100%) de los* ***RECURSOS*** *para la futura adquisición de las* ***UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO****, y administre los mismos en los* ***FIC****, hasta el cumplimiento de* ***LAS CONDICIONES*** *para la liberación de los recursos,*

c. *Una vez cumplidas* ***LAS CONDICIONES****, entregar y/o transferir los* ***RECURSOS*** *junto con sus eventuales rendimientos, únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliaria, para el desarrollo del* ***PROYECTO.***

d. *Restituir los* ***RECURSOS*** *a favor del(los)* ***VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)****, en el evento de que* ***EL CONSTITUYENTE*** *no de cumplimiento a* ***LAS CONDICIONES****, dentro del plazo establecido en el presente* ***CONTRATO.***

e. *Las demás actividades derivadas del objeto del presente* ***CONTRATO***"

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIDUCENTRAL S.A.

TERCERA: Que, inicialmente, a través del presente encargo fiduciario, se estableció en las definiciones del contrato que el **PROYECTO** a comercializar en virtud del mismo estaría compuesto por cuatro (4) torres completas de doce (12) pisos cada una, para un total de doscientas ochenta y cinco (285) unidades de vivienda de interés social (VIS), un (1) local comercial, parqueaderos comunales ubicados en semisótano y un edificio comunal de cinco (5) pisos.

CUARTA: No obstante lo anterior, debido a modificaciones en el proceso de licenciamiento urbanístico, el **PROYECTO** ha experimentado variaciones, sin que ello implique afectación alguna a las condiciones pactadas con los **VINCULADOS** y/o **ADHERENTES** del mismo.

QUINTA: En virtud de lo anterior, **LAS PARTES** proceden a suscribir el presente Otrosí al contrato de encargo fiduciario denominado "**PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**".

Que previo a las anteriores consideraciones, **LAS PARTES** acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las **PARTES** acuerdan modificar, el numeral **1.10.** de la cláusula **PRIMERA. – DEFINICIONES,** contenido en el precitado contrato de encargo fiduciario, denominado "**PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**", el cual quedara en los siguientes términos:

(...)

1.1. **1.10. PROYECTO:** Se entenderá por un proyecto compuesto por cinco (5) etapas, compuesto de cuatro (4) torres completas de doce (12) pisos y doscientas ochenta y cuatro (284) **unidades de vivienda de interés social (VIS)** y un (1) local comercial, parqueaderos comunales y un Edificio Comunal de cinco (5) pisos.

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Este proyecto se realizará en cinco (5) etapas, así:

1. **Primera Etapa – Torre D:** Construcción de setenta y dos (72) unidades de Vivienda de Interés Social (VIS).
2. **Segunda Etapa – Torre C:** Construcción de setenta y dos (72) unidades VIS.
3. **Tercera Etapa – Torre B:** Construcción de setenta y dos (72) unidades VIS.
4. **Cuarta Etapa – Torre A:** Construcción de sesenta y ocho (68) unidades VIS. para un total de vivienda VIS de doscientos ochenta y cuatro (284) apartamentos.
5. **Quinta Etapa – Área Comercial:** Construcción de un (1) local comercial.

El proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**, se adelantará en la calle 56 sur #5ª-26, localidad de Usme y hace parte de un lote urbanístico denominado **LA VEGA DEL BOSQUE** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40818866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO**, identificado con NIT 830.053.036-3 administrado también por Fiduciaria Central S.A.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el desarrollo del mismo. Así mismo, **EL PROYECTO** será única y exclusivamente de responsabilidad de **EL CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución.

SEGUNDA: Los demás términos del presente **OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE**", salvo las modificaciones que introduce el presente Otrosí y que no hayan sido modificados por este documento, se mantienen vigentes en su totalidad.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIDUCENTRAL S.A.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente otrosí en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los veintiún (21) días del mes de julio de dos mil veinticinco (2025).

LA FIDUCIARIA

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
C.C 52.259.607 expedida en Bogotá.
Representante Legal Suplente
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
Nit. 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE,

JUAN CARLOS ANDRADE RAMIREZ
C.C. 80.407.244 expedida en Bogotá
Representante legal de **HABITAT COLOMBIA S.A.S**
NIT. 900.993.213-7

MERCKY ROJAS NARANJO
C.C. 1.019.060.163 expedida en Bogotá
Representante legal de **HABITAT COLOMBIA S.A.S**
NIT. 900.993.213-7

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

AAA AA Value & Risk Rating

Fiduciaria Central
Somos AAA

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE.

CLAUDIA HINCAPIE CASTRO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá, quien ostenta la calidad de Suplente del presidente y por ende, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá, constituida por Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad fiduciaria que ostenta la calidad de **FIDUCIARIA**, dentro del contrato de encargo fiduciario denominado **PREVENTAS CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE** el cual se celebró el cuatro (04) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

La presente comparecencia se firma el cuatro (04) del mes de agosto de dos mil veinticinco (2025).

Atentamente,

CLAUDIA HINCAPIE CASTRO
C.C. No. 51.728.259 expedida en Bogotá
Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

FIDUCENTRAL S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 9400609414738823

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 09:59:21

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A.

NIT: 800171372-1

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Anónima de Economía mixta del orden departamental Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3271 del 20 de agosto de 1992 de la Notaría 15 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Constituida con la participacion de entidad descentralizada y particulares (Decreto 130 de 1976, art. 2), dotada de personeria juridica, autonomia administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Credito Publico y sometida a las reglas del derecho privado. , denominada Fiduciaria Central S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima y de economía mixta del orden nacional, constituida con la participación de una entidad descentralizada y particulares de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2o. del Decreto 130 de 1976, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, sometida a las reglas del derecho privado y vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Escritura Pública No 1849 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 13 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por naturaleza jurídica "Sociedad anónima, de economía mixta del orden departamental".

Escritura Pública No 1366 del 21 de agosto de 2014 de la Notaría 60 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima de economía mixta del orden departamental

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3514 del 4 de septiembre de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: Presidente: El Gobierno, la administración directa y la representación legal principal de la Fiduciaria estarán a cargo de un funcionario denominado PRESIDENTE, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Asimismo le corresponde a la Junta Directiva determinar la remuneración que corresponda al Presidente de la Fiduciaria. Subordinación: Todos los empleados estarán subordinados al Presidente y por tanto bajo sus órdenes. Reemplazo del Presidente. Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Presidente será ejercido por el Representante Legal que indique la propia Junta, o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo presidente; mientras se hace el nombramiento la Presidencia será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Calidades y política de nominación y elección del Presidente. La FIDUCIARIA cuenta con un conjunto de criterios que deben ser tenidos en cuenta al momento de considerar por parte de los miembros de Junta Directiva los posibles candidatos que tendrán el cargo de Presidente, conforme a los lineamientos establecidos en el Código de Ética y Buen Gobierno Corporativo. El Presidente deberá contar con formación universitaria y preferiblemente maestría en campos relacionados con la administración de empresas o derecho. De conformidad con los retos a

los que se enfrenta el sector fiduciario con la revolución digital 2.0 y la necesidad de incorporar iniciativas de optimización y digitalización de procesos para mitigar los riesgos operativos de la entidad y, garantizar su competitividad en el mercado, se procurará que el Presidente cuente con experiencia mínima de 60 meses en cargos directivos en empresas que estén expuestas a la prestación e incorporación de tecnología en servicios a terceros, en especial en compañías con un alto componente de atención al cliente. Paralelamente se propenderá que el Presidente cuente con conocimientos específicos en fiducia, por un mínimo de 60 meses. Por último, se procurará que el Presidente tenga la preparación académica y de trayectoria laboral que lo acredite como una persona idónea y competente para dirigir y orientar una compañía y cuente con habilidades básicas para desempeñar sus funciones tanto analíticas como gerenciales, así como el análisis de los principales componentes de los diferentes sistemas de control y riesgos, y los resultados e indicadores financieros. Deberá tener la capacidad necesaria para entender y poder cuestionar la información financiera y propuestas de negocios. (E.P. 635 del 26/09/2023 Not. 80 Bogotá) FUNCIONES DEL PRESIDENTE: Son funciones del presidente las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los mandatos de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Crear, trasladar, suprimir o clausurar las sucursales o agencias necesarias para el desarrollo del objeto social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renuncias a los empleados de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva. Todo lo anterior lo podrá ejecutar a través de sus delegados. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que estén directamente subordinados. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de LA FIDUCIARIA, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y votos que emita LA FIDUCIARIA. 7. Convocar a la Asamblea General de accionistas y a la Junta Directiva de acuerdo con las disposiciones legales sin perjuicio de la facultad que tienen los representantes legales para el efecto. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS y presentar a ésta, conjuntamente con la JUNTA DIRECTIVA, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. 9. Presentar a LA FIDUCIARIA ante las compañías, corporaciones o comunidades en que ésta tenga interés. 10. Cumplir las funciones que le confíe la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS o la JUNTA DIRECTIVA. 11 Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para los casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación este prohibida por la ley. 12. Resolver los eventuales conflictos de interés presentados en los cargos directivos de primer nivel que no sean competencia de la Junta Directiva ni de la Asamblea de Accionistas. 13. Las demás que le corresponden de acuerdo a la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. REPRESENTANTES LEGALES: La representación legal de la sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los representantes legales designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, los actos y contratos relacionados con el desarrollo de negocios fiduciarios y los que redunden en la ejecución del objeto social sin límite de cuantía. Respecto de actos y contratos diferentes a los fiduciarios podrán celebrar aquellos cuya cuantía no exceda de QUINIENTOS (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), para los que necesitarán la autorización respectiva de la Junta Directiva. En especial, pueden transigir, conciliar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que LA FIDUCIARIA tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 9400609414738823

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 09:59:21

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren en cumplimiento del objeto social de LA FIDUCIARIA. Parágrafo: La Fiduciaria podrá tener representantes legales para asuntos legales y/o extrajudiciales, los cuales serán nombrados por la Junta Directiva. (Escritura Pública 2455 del 3 de noviembre de 2015 Notaria 14 de Bogotá).

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carolina Escobar Velasquez Fecha de inicio del cargo: 03/04/2025	CC - 43157874	Presidente
Claudia Hincapié Castro Fecha de inicio del cargo: 18/09/2014	CC - 51728259	Suplente del Presidente
Antonio José Galvis Espinel Fecha de inicio del cargo: 16/02/2023	CC - 79943125	Representante Legal Suplente-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025077168-000 del día 19 de mayo de 2025, la entidad informa que, con Acta 411 del 29 de abril de 2025 , fue removido del cargo de Representante legal Suplente. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)
Diana Alejandra Porras Luna Fecha de inicio del cargo: 27/03/2025	CC - 52259607	Representante Legal Suplente

9400609414738823

NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena

validez para todos los efectos legales."

CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Acto Administrativo No. 11001 - 1 - 22 - 2547

FECHA DE EXPEDICIÓN 29 JUL 2022 FECHA DE EJECUTORIA: 03 AGO 2022

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-1-21-4534	1
FECHA DE RADICACIÓN	
03-dic.-2021	
CATEGORÍA: III	

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C. ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 470 de 2017

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 56 S 5 A 26 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0022FECN Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050S40240025, Número de Manzana Catastral 001 y lote(s) de manzana catastral 047. PARA LA AMPLIACION DE UNA EDIFICACION DE 12 Y 5 PISOS DESTINADOS A VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS CON 288 UNIDADES Y TRES UNIDADES DE COMERCIO LOCAL IA EN PRIMER PISO. Titular(es): HABITAT COLOMBIA S.A.S. [FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO] con NIT 900950213-7 (Representante Legal: GUTIERREZ COCUY CLAUDIA ALEXANDRA con CC. 52332367). Constructor responsable: BORNAL CONTENTO YUBER con CC 79730423 Mat: 2530209279SCND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 98 (Danubio) Dec. 2469 DE 2004		b. SECTOR NORMATIVO: 6	c. USOS: UN	d. EDIFIC.: UN
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL		f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION		h. MODALIDAD:	URBANISTICA	
1.2 ZN. RIESGO:	a. Remoción en Masa: Media-Alta	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓ	CERROS/PIEDE C	

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
RES 1013	21-oct-1998	———	———	
RES 2880	06-jun-1995	06-jun-1995	———	9320003
RES 01101141	14-ago-2001	14-ago-2001	———	991-2886

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES
Comercio	No	Local I A	3
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	285
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		288

2.2 ESTACIONAMIENTOS

PRIV	VIS-PUB	BICICL.
3	0	0
50	0	30
53	0	30

2.3. DEMANDA	0
2.4. ESTRATO	2

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: DANUBIO IMPULSA — ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	4828.44
SOTANO (S)	1339.30
SEMISOTANO	0.00
PRIMER PISO	1671.24
PISOS RESTANTES	14582.33
TOTAL CONSTRUIDO	17592.87
LIBRE PRIMER PISO	3165.20

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	0.00	0.00	17,274.76	17,274.76	0.00	0.00	0.00	17,274.76
COMERCIO	0.00	0.00	318.11	318.11	0.00	0.00	0.00	318.11
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT./DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	17,592.87	17,592.87	0.00	0.00	0.00	17,592.87
GESTION ANTERIOR				2,998.20			DEMOLICIÓN PARCIAL:	15.00
TOTAL CONSTRUIDO				17,592.87	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA

a. No. PISOS HABITABLES	12/5
b. ALTURA MAX EN METROS	29.60
c. SOTANOS	1
d. SEMISÓTANO	NO APLICA
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA

4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGIA:	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	———	—
LATERAL	———	—
POSTERIOR	10.66	T
POSTERIOR	———	—
ENTRE EDIFICACIONE	11.34	T
PATIOS	———	—

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO

a. ANTEJARDIN:
5.62m /7.00m SOBRE CL 56 SUR
NO APLICA

b. CERRAMIENTO
Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts

c. VOLADIZO
0.60m SOBRE CL 56 SUR
NO APLICA

4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	72.04	2110.66
SERVICIOS COMUNALES	28.18	825.52
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0.00

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	CAISSONS
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia Última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Alto
e. ANALISIS SISMICO	Analisis dinamico elastico (Modal)

d. RETROCESOS

a. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	0,00

CURADORA URBANA 5836

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (64) / Planos Estructurales (179) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (5) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (4)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

LIBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL. AREA Y LINDEROS SEGUN ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4629 DEL 7 DE OCTUBRE DE 1987 OTORGADA POR LA NOTARIA 31 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA Y PLANO URBANISTICO RU54-60 . - LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 90708 DE AGOSTO 30 DE 2013 ARTICULO 2 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD. - Y CONTROLAR EL RIESGO POR RIESGO ELÉCTRICAS ALEDAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR CODENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AÉREAS. - EL EQUIPAMIENTO COMUNAL SE CALCULA SOBRE EL TOTAL DE LAS ÁREAS DE LA VIVIENDA, TANTO EXISTENTE COMO AMPLIADA Y SE DISTRIBUYE DE LA SIGUIENTE MANERA: USOS RECREATIVOS: 72.04% CON 2.110,66 M2. USOS MIXTOS: 27.81% CON 791,23 m2. Y USOS ADMINISTRATIVOS 1.17% CON 34.29m2. - EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 605 DE 2007 y 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES. - LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. - LA NORMA APLICABLE AL PREDIO CORRESPONDE A LA CONSIGNADA EN LAS RESOLUCIONES 0858 DEL 8 DE JUNIO DE 1999 Y 1013 DEL 21 DE OCTUBRE DE 1998, Y LAS PRECISIONES ESTABLECIDAS EN EL DECRETO DISTRITAL 728DE 1983. - ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. - EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1538/05. - EL PROYECTO PREVÉ 0DS UNIDADES DE VIVIENDA DESTINADA A PERSONAS CON DISCAPACIDAD. - ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIVIENDA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL PROYECTO CUENTA CON LA RESPUESTA OFICIAL DE FONAE RO. - Y EL CONCEPTO TECNICO DE FONAE CT. - RESPECTO DE FENÓMENO DE REMOCIÓN EN MASA, POR EL CUAL, EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES 2.3.7.2.4.4 Y EL TITULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL K.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	0002320004036	21-jul-22	17.827,97	$11.223.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2.Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.

5. Someterse al proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiera.

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitacora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostenta la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.

15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.

16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).

20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.

21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).

22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.

23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 16204 de 2014 expedida por el IDU.

25. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).

26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MIAP). (Resolución 030 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).

27. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción presenta o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

29. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

30. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40253 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40906 de 2017.

31. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-5-24-1327 Radicado SNR 11001-5-24-1327	
Acto Administrativo No.	11001-5-25-0920	Fecha de Radicacion: 13-sep.-2024 Fecha Debida Forma 13-sep.-2024	PAGINA 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 16-abr.-2025	FECHA DE EJECUTORIA: 08 MAY 2025	VIGENCIA: 03 AGO 2025	

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTA D.C. ARQ. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y

CONSIDERANDO

1.SOLICITANTE(S): La Sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S. NIT 900932213-7 Representante Legal MERCEY ROJAS HARANJO CC 1019060163,Ridelcomitente del Ridelcomiso Patrimonio Lote Danubio. NIT 830053036-3, presentó solicitud de modificación Licencia (vigente) de Construcción en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicados(s) en la dirección CL 36 SUR 5 A 36 Actual con Chip(s): AAAAAAAAAAA y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50S408188ss, Urbanización: LA VEGA DEL BOSQUE, Manzana: 001 Lote(s): LOTE 2

2.ANTECEDENTES: Que los antecedentes del predio son

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Tramite	Fecha Expedición	Fecha Ejecutoria
11001-1-21-4534	11001-1-22-2547	Licencia de Construcción	29/jul./2022	08/ago./2022
11001-5-23-0756	11001-5-23-2082	Aprobación Planos Propiedad Horizontal	14/jul./2023	12/ago./2023
CU 324R556	11001-5-24-1329	Prorroga de Licencia de Construcción	19/jun./2024	27/jun./2024

3.MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes segun el siguiente marco normativo

DECRETO:	POT-Dec 555/2021	UPL No:20 - Rafael Uribe	CODIGO UPL/CDP SA:	NGR - 10
AREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD	Act. Estratégicas	No Aplica	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	ZONA:	AAP - RECEPTORA DE EQUIPOS URBANOS	
DX RIESGO:	REMOCIÓN EN MASA Media	INUNDACION Baja	MICRO - ZONIFICACION:	CERROS

4 COMUNICACION VECINOS: Que mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5 VALLA: Que reposan en el expediente las registros fotograficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las caracteristicas básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6 CONSTITUCION EN PARTE: Que ningun vecino ni tercero interesado se constituyo en parte dentro del trámite.

7 PAGOS: Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1.Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato 2 localizado en la dirección CL 36 SUR 5 A 36 Actual - Chip AAAAAAAAAAA - Matrícula Inmobiliaria 50S408188ss de la localidad de Rafael Uribe Uribe para modificación y ampliación del proyecto aprobado con Acto Administrativo 11001-1-22-2547 del 29/07/22, se adecua una de las unidades de vivienda al uso de comercio, logrando: una (1) edificación desarrollada en seis (6) unidades estructurales independientes con alturas entre uno (1) y (12) pisos destinada a doscientas ochenta y cuatro (284) unidades de vivienda VIS de las cuales dos (2) unidades son para personas con movilidad reducida (Apto 102 de la Torre 1 y Apto 102 de la Torre 2), y una (1) unidad de Comercio Local 1A en un piso sobre la fachada principal; cuenta con cuarenta y tres (43) cupos de estacionamientos (41 para residentes y 2 del comercio), treinta (30) cupos para bicicletas y ocho (8) depósitos. Cuenta con Acta de Asamblea General ordinaria de copropietarios No. 017 del 14 de Abril de 2024 donde se autorizan las anteriores intervenciones, con las siguientes caracteristicas básicas:

ARTÍCULO 2. Titulares en calidad de Ridelcomitente HABITAT COLOMBIA S.A.S. NIT 900932213-7 Representante Legal MERCEY ROJAS HARANJO CC 1019060163

ARTÍCULO 3 : Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matrículas Profesional
Ingeniero	MANIL SUETH CHIPAGUALA	Cédula Ciudadanía 1.124.840	Constructor Responsable	73001-42491
Ingeniero	ALFONSO URIBE LATORRE	Cédula Ciudadanía 79.134.247	Calculista	25202-25487
Arquitecto	SEBASTIAN VIBESWYNS TOURON	Cédula Ciudadanía 80.817.855	Proyectista	A4170201908057855
Ingeniero	ANGEL GERMAN DE ORO SANTOS	Cédula Ciudadanía 8.747.721	Diseñador Elem No Estructurales / Calculista	25202-43901
Ingeniero	JOSE DE JESUS ROJAS PATIÑO	Cédula Ciudadanía 7.559.235	Revisor Independiente	70203-105292

ARTÍCULO 4 Caracteristicas del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE — **4.2 Estrato:** 2

4.3 Usos

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIVADO	VIS / PRIM	No.
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	No Aplica	284	41	0	
Comercio	Clase 1A	1	2	0	
Sistema: Lotes Individual	Total	285	43	0	

4.4 Estacionamientos:

Bicicletas:	30
Deposito:	8
Motos:	0
Motocarros/cuatri:	0
Carro Especiales:	0
Cargue y Des:	0

4.5 Cuadro de Áreas

PROYECTO ARQUITECTÓNICO			ÁREAS CONSTRUIDAS						
LOTE:	3551.85	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO (S):	1408.99	VIVIENDA	0.00	726.98	726.98	0.00	362.94	0.00	489.92
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	6.38	6.38	48.36	318.11	0.00	372.85
PRIMER PISO:	1696.34	ADICIONAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES:	14682.33	ENTORNO/AC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	1.855.49	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	17787.6	TOTAL INTERV	0.00	733.36	733.36	48.36	681.05	0.00	862.77
		CAT ANT	17592.87	AREA DEMOLIDA	18.63	Tot Const	17787.6		
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Las áreas registradas están incluidas dentro del total de área y unidades de vivienda del proyecto				

4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetria

No PISOS HABITABLES	1/12
ALTURA MAX EN METROS	38.60
SOTANOS	1
SEMISOTANO	NO APLICA
No. SOPORES	1
PISO NO HABITABLE	No
AREA BAJO CUBIERTA (M2):	No

4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público

ANTEJARDIN	
	5.00(7.00 MTS) POR CL 36 Sur (CA)
	NO APLICA
CERRAMIENTO	
	Altura:NO APLICA(Mts-Longitud (Mts))
VOLADIZO	
	0.80 MTS POR CL 36 Sur (CA)
	NO APLICA
DIMENSION DE RETROCESO CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0.00

4.6.3 Aislamientos

TIPOLOGIA:		CONTINUA
AISLAMIENTO	VARIOS	NIVEL
POSTERIOR	DIST. ANTERIOR	D.A
ENTRE EDIFICACIONES	DIST. ANTERIOR	D.A

4.6.4 Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION:	%	M2
ZONAS RECREA	61.99	1753.07
SERVICIOS COMUNALES	32.01	905.52
ZONAS ADICIONALES	NO APLICA	0

4.6.5 Indices

INDICE DE OCUPACION:	NO APLICA
INDICE DE CONSTRUCCION:	NO APLICA

4.6.7 Estructuras

TIPO DE CIMENTACION:	Zapata	TIPO DE ESTRUCTURA	Muros De Concreto Dmo
METODO DE DISEÑO:	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR:	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	SI
OTROS:			

4.6.6 Otros Cerramientos

Uso	Tipo	Nivel	Mts

ARTÍCULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico (21) / Memoria de Calculo (8) / Anexos memorias de calculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (21a) / Informe Ing. Rev. Independiente (8) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1)

ARTÍCULO 6. La presente modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 3 de agosto del 2025.

ARTÍCULO 7.Precisiones - El área y linderos del predio según títulos de propiedad, escritura pública 1287 del 29 de mayo de 2024 debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria y plano de Alinderamiento de Áreas de Propiedad Horizontal de Primer Nivel correspondiente a la MANZANA 1, LOTE 2 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-5-23-2392 de 14/07/23. - Ver sello de observaciones en Plano arquitectónico Nº A003. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. Las demás aspectos, así como las obligaciones y prestaciones propias del proyecto, contenidas en la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo Nº 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, se mantienen. En barrio diferente a obra nueva la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 no establece condicionamiento alguno al encontrarse en zona de amenaza media por remoción en masa. Por las modificaciones arquitectónicas al proyecto, se presenta la actualización del anejos y diseño estructural para las torres A, B, C y D y los edificios comunales. Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, donde cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistente, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentar revision TECNICO independiente de los diseños de los elementos estructurales realizada por el ingeniero José de Jesús Rojas con M.P. No 70203-105292 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 de 12 de julio de 2017.

ARTÍCULO 8.Cargas Urbanísticas

POT 555/ PEMP			
Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha
Cesion en suelo para espacio público	No		
Infraestructura y prestación de servicio de transporte público	No		
Obligación vip	No		
Obligacion vis	No		
Redes locales e infraestructura sistema pluvial,acueducto y alcantarillado	No		
Zona de cesion para equipamiento comunal público	No		
Mitigación estacionamientos área	No		
Compensacion Espacio Público y Equipamiento Reconocimiento	No		
Compensacion Espacio Público y Equipamiento Ampliación	No		
Regularización y Ocupación Antejardines	No		

ARTÍCULO 9.Impuestos, gravamenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Numero	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineacion Urbana	10-abr-2025	25100001464	$11.629.000,00	$308.500,00	133,3m

ARTÍCULO 10.Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, la orden de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo único de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO 11.Notificación: El presente Acto Administrativo se notificara al solicitante y a cualquier persona o autoridad que le hubiere hecho parte en el tramite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12.Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Tramites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la estabilidad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a quien sea desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación acarreará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y según de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso asuma la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que exigen las normas de construcción Sismo Resistente.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificados de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 2134 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP. Decreto 951 de 2003) y las normas que la modifiquen o complementen).
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y será contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y /o la norma que la modifique o complemente).
24. La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia. Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
a. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el anden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 9 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
Margarita Calderón Ruiz MP 25700-64323 CND	Camilo Cortes Cordoba MP 25202090293 CND	Luisa Fernanda Perez Montagut TP 100252-D1

Radicación CU 52409338

ACTO ADMINISTRATIVO No11001-5-24-1379 DEL 19 DE JUNIO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 1 RUTH CUBILLOS SALAMANCA, mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, para el predio urbano ubicado en la CL 56 Sur 5 A 26 1de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C. y se autoriza el cambio de nombre del proyecto aprobado"

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.
Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

CONSIDERANDO

1. Que el 29 de julio de 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 RUTH CUBILLOS SALAMANCA mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación y Demolición parcial, para el proyecto DANUBIO IMPULSA ubicado en la CL 56 Sur 5 A 26 en la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C., con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 3 de agosto de 2022, fecha de su ejecutoria.

2. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular la sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S. con NIT 900.993.213-7, en ese entonces representada legalmente por la señora CLAUDIA ALEXANDRA GUTIERREZ COCUY, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.332.307, la cual a su vez es Fideicomitente del Fideicomiso PARQUEO LOTE DANUBIO, como Constructor Responsable, el Ingeniero YUBER FERNANDO BERNAL CONTENTO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.750.423 y Matrícula Profesional No. 25202-092700 CND.

3. Que el día 14 de junio de 2024, mediante radicación No. CU 52409338, la señora MERCKY ROJAS NARANJO, identificada con Cédula de Ciudanía No. 1.019.060.163, en calidad de representante legal suplente de la sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S., la cual a su vez es Fideicomitente del Fideicomiso PARQUEO LOTE DANUBIO, le solicitó a este Despacho, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022.

4. Que el día 14 de junio de 2024, la sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S. solicitó adicionalmente el cambio del nombre del proyecto a CERASUS DANUBIO – LA VEGA DEL BOSQUE.

5. Que la solicitud se encuentra procedente, teniendo en cuenta que no es una modificación de fondo ya que no cambia el sentido de la decisión; se tiene además que el nombre del proyecto no obedece a un aspecto que apruebe o verifique el Curador Urbano, pues solo depende de la voluntad de los solicitantes.

6. Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

CURADORA URBANA 5 ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

Radicación CU 52409338

ACTO ADMINISTRATIVO No11001-5-24-1379 DEL 19 DE JUNIO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 1 RUTH CUBILLOS SALAMANCA, mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, para el predio urbano ubicado en la CL 56 Sur 5 A 26 1de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C. y se autoriza el cambio de nombre del proyecto aprobado"

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable"

7. Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022 es procedente, toda vez que se realizó oportunamente el 14 de junio de 2024; esto es, con más de 30 días hábiles de anterioridad al vencimiento de la respectiva licencia y el Constructor Responsable, el Ingeniero YUBER FERNANDO BERNAL CONTENTO, antes identificado, manifestó bajo la gravedad de juramento, la iniciación de las obras de la citada Licencia.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: AUTORIZAR el cambio de nombre del proyecto de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022 ejecutoriado el 3 de agosto de 2022, el cual, de ahora en adelante se denominará CERASUS DANUBIO – LA VEGA DEL BOSQUE.

ARTICULO SEGUNDO: CONCEDER a la sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S. con NIT 900.993.213-7, representada legalmente por la señora MERCKY ROJAS NARANJO, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.019.060.163, en calidad de suplente, que a su vez es fideicomitente del Fideicomiso PARQUEO LOTE DANUBIO, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 3 de agosto de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de inicio de obras de construcción, presentada por el Constructor Responsable, el Ingeniero YUBER FERNANDO BERNAL CONTENTO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.750.423 y Matrícula Profesional No. 25202-092700.

PARÁGRAFO: MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción

CURADORA URBANA 5 ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Radicación CU 52409338

ACTO ADMINISTRATIVO No11001-5-24-1379 DEL 19 DE JUNIO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 1 RUTH CUBILLOS SALAMANCA, mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, para el predio urbano ubicado en la CL 56 Sur 5 A 26 1de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C. y se autoriza el cambio de nombre del proyecto aprobado"

otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022 y ejecutoriada el 3 de agosto de 2022.

ARTÍCULO CUARTO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y contra este procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los Diez (10) días siguientes a su Notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

CURADORA URBANA 5 ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Revisó: Félix Bonilla Estava – Director Jurídico.
Proyectó: Laura María Lizcano Barbosa- Abogada.

FECHA DE EJECUTORIA:

27 JUN 2024

Radicación No. 11001-5-25-1286

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-2344 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2025

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, para el proyecto CERASUS DANUBIO – LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la KR 56 Sur 5 A 26 de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C."

LA CURADORA URBANA No. 5 (P)DE BOGOTA D.C.,
ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 350 de 2025.

CONSIDERANDO

1. Que el día 29 de julio de 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., la Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA, mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación y Demolición Parcial, para el proyecto DANUBIO IMPULSA, ubicado en la KR 56 Sur 5 A 26 de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C., con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 3 de agosto de 2022, fecha de su ejecutoria.

2. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular la sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S. con NIT. 900.993.213-7, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO y, como constructor responsable, el ingeniero YUBER FERNANDO BERNAL CONTENTO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.750.423 y matrícula profesional No. 25202-092700.

3. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-1379 del 19 de junio de 2024 este Despacho prorrogó el término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, hasta 3 de agosto de 2025 y autorizó el cambio de nombre del proyecto a CERASUS DANUBIO – LA VEGA DEL BOSQUE.

4. Que mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-25-0920 del 16 de abril de 2025 este Despacho modificó la mencionada Licencia de Construcción y adicionalmente se designó en el cargo de Constructor Responsable al ingeniero FRANK SMITH CHIPATECUA PARDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.204.840 y matrícula profesional No. 25202-143901.

5. Que el 8 de agosto de 2025, mediante Formulario Único Nacional radicado con el No. 11001-5-25-1286, la señora LAURA MARCELA SÁNCHEZ ROJAS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.022.424.309, en calidad de apoderada de la sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S. con NIT. 900.993.213-7, a su vez fideicomitente del FIDEICOMISO PARQUEO LOTE DANUBIO, le solicitó a este Despacho la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2574 del 29 de julio de 2022.

6. Que el día 3 de septiembre de 2025, este Despacho elevó Acta de Observaciones y Correcciones, la cual fue atendida oportunamente por los interesados, quienes aportaron debidamente el cuadro de áreas ejecutadas y por ejecutar exigido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 del 2015.

CURADORA URBANA (P) 5 ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ

Calle 95 No. 11 A - 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

Radicación No. 11001-5-25-1286

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-2344 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2025

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, para el proyecto CERASUS DANUBIO – LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la KR 56 Sur 5 A 26 de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C."

7. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre las revalidaciones de licencias urbanísticas, establece:

   - Artículo 2.2.6.1.2.4.3, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021: *"(...)el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando (...)* ***que el Constructor Responsable presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:*** *(...)*

     3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, ***que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento, que haga sus veces****. (...)"* (Se resalta fuera de texto)

   - Artículo 2.2.6.1.2.4.3 señala que *"Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación,* ***tendrán el mismo término de su vigencia*** *y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses"*. (Se resalta fuera de texto)

   - Parágrafo 5 transitorio del Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 0074 de 2025, dispone que:

     "Las licencias urbanísticas cuyo vencimiento se presente partir de la entrada en vigencia del presente parágrafo y hasta el 30 de junio del año 2026, ***podrán solicitar la revalidación de la misma cuando no haya transcurrido un término mayor a cuatro (4) meses contados a partir de su vencimiento****" (Se resalta fuera de texto)*

8. Que, conforme a lo establecido en los artículos precitados, la solicitud de Revalidación de la Licencia de Construcción que nos ocupa cumple con los requisitos exigidos en la reglamentación al respecto, por cuanto se efectuó dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento de esta y, el constructor responsable, el ingeniero FRANK SMITH CHIPATECUA PARDO, antes identificado, presentó el cuadro de áreas correspondiente, certificando bajo la gravedad del juramento, un avance de las obras de construcción autorizadas superior al 50 %.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 5 (P) de Bogotá D.C., Arq. MARGARITA CASANOVA RUIZ,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER a la sociedad HABITAT COLOMBIA S.A.S. con NIT. 900.993.213-7, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS

CURADORA URBANA 5 (P) ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ

Radicación No. 11001-5-25-1286

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-2344 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2025

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, para el proyecto CERASUS DANUBIO – LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la KR 56 Sur 5 A 26 de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C."

ANDRADE RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.407.244, por una sola vez, la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022, modificada por el Acto Administrativo No. 11001-5-25-0920 del 16 de abril de 2025, para el proyecto CERASUS DANUBIO – LA VEGA DEL BOSQUE, ubicada en la KR 56 Sur 5 A 26 de la localidad de Usme en la ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO: Hace parte del presente Acto Administrativo, la certificación de avance de obras y el cuadro de áreas suscritos por el constructor responsable de las obras, el ingeniero FRANK SMITH CHIPATECUA PARDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.204.840 y matrícula profesional No. 25202-143901.

ARTÍCULO SEGUNDO: VIGENCIA. El término de vigencia de la Revalidación de la Licencia de Construcción que se concede, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo, prorrogables por un término adicional de doce (12) meses.

ARTÍCULO TERCERO: MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del constructor responsable de las obras, contenidas en la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2547 del 29 de julio de 2022 y su modificación del 16 de abril de 2025.

ARTÍCULO CUARTO: INFORMAR que contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de reposición ante esta Curadora Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARGARITA CASANOVA RUIZ
CURADORA URBANA No. 5 (P) DE BOGOTÁ D.C.

CURADORA URBANA (P) 5 ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ

Revisó: Félix Bonilla Eslava – Director Jurídico
Proyectó: Laura María Lizcano Barbosa- Abogada

FECHA DE EJECUTORIA: 16 SEP 2025

Calle 95 No. 11 A - 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

CURADORA URBANA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-22-2252

ACTO ADMNISTRATIVO No. **DE** 05 JUL 2022

Radicación: 11001-1-21-3103

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

LA CURADORA URBANA N° 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor **ORLANDO BUITRAGO TORRES,** identificado con C.C. No. 79.254.415 de Bogotá, Representante Legal de la sociedad **INMOBILIARIA CONFIANZA S.A.S. EN LIQUIDACION** con NIT 860.506.833-1, propietario del predio con nomenclatura urbana CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40101350 (folio de mayor extensión), solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-1-21-3103 de septiembre 06 de 2021, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento, para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE.**

2. Que mediante Resolución No. 0850 del 06 de junio de 1995, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), aprobó la Licencia Integral para el predio "LA VEGA DEL BOSQUE".

3. Que mediante Resolución No. 1013 del 21 de octubre de 1996, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), expidió Certificado de Concordancia para el proyecto radicado de Desarrollo Integral del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**, adopto el Plano No. RU 5/4-00 y estableció sus normas urbanísticas, arquitectónicas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

4. Que el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015, define la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento como: *"(...) la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión publica, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de*

CURADORA URBANA
ARQ: RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Radicación: 11001-1-21-3103 11001-1-22-2252 05 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanística y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización".

5. Que de conformidad con lo establecido en ordinal b) numeral 2 del artículo 2 de la Resolución No. 462 de 2017 se deberá aportar *"certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que se manifieste bajo la gravedad de juramento que la urbanización para la cual se solicita esta licencia está ejecutada en como mínimo el 80% del total de las áreas de cesión publica aprobadas en la licencia de urbanización vencida".*

6. Que, para dar cumplimiento a la citada disposición normativa, el interesado aportó una manifestación escrita el día 24 de diciembre de 2021, radicada ante este Despacho, en la que el señor **ORLANDO BUITRAGO TORRES**, identificado con C.C. No. 79.254.415 de Bogotá. Representante Legal de la sociedad INMOBILIARIA CONFIANZA S.A.S. EN **LIQUIDACION**, manifestó que *"las obras de cesión publicas ubicadas en la Calle 56 Sur No. 5 A-50 se encuentran en un avance del 96.36% de ejecución".*

7. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el ordinal d) del numeral 2 del artículo 2 de la Resolución 462 del 13 de julio de 2017, el interesado aportó copia del oficio No.20202010076051 del 28 de julio de 2020, emitido por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), mediante el cual se puede constatar que los interesados han iniciado el procedimiento correspondiente tendiente a adelantar la entrega real y material de las zonas de cesión del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**.

8. Que de acuerdo con los mapas del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia **NO** se encuentra en zona de amenaza de INUNDACION por el Desbordamiento, ni por el Rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de amenaza ALTA/MEDIA de INUNDACION por el Encharcamiento, no obstante, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del Artículo 106 del Capítulo 2 del mencionado Decreto, no implica restricciones normativas para los predios que se encuentren en el mismo.

9. Que de acuerdo con los mapas del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza ALTA-MEDIA por REMOCION EN MASA, por lo que el Constructor Responsable, el arquitecto Sebastian Verswyvel Figueroa, aportó la certificación en términos del literal (e) del numeral 2 del Artículo 2 de la Resolución 0462 de julio de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARQ. RUTH

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Radicación: 11001-1-21-3103 11001-1-22-2252 05 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

10. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para la Licencia de Urbanismo en la Modalidad de Saneamiento, contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.

11. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 20 de octubre de 2021 y 06 de enero de 2022, en las cuales se comunica la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de saneamiento, las cuales no fueron recibidas en su totalidad, por lo tanto se realizó el 14 de enero de 2022 publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

12. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia No. 11001-1-21-3103, con respecto a la solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y aportaron tres (3) fotografías de la misma con la información indicada en la norma señalada.

13. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU1RU5/4-27.**

14. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

15. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9
Radicación: 11001-1-21-3103 11001-1-22-2252 05 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de este, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

16. Que la presente solicitud de aprobación del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1203 de 2015 y Resolución 0462 de 2017.

17. Que el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1180 de mayo 10 de 2.003, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993, el Decreto 1077 de 2015, Decreto 1203 de 2017 y Resolución 0462 de 2017.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Aprobar la licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** localizado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, Bogotá D.C., de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo, en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.

Adoptar el plano que contiene el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** distinguido con el número **CU1RU5/4-27** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No. L-57, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir en el plano urbanístico No. **RU5/4-00,** la siguiente nota: "Este plano fue anulado y

Radicación: 11001-1-21-3103 11001-1-22-2252 05 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

reemplazado parcialmente en lo que respecta a la zona de cesión pendiente por ejecutar, contenida en el plano **CU1RU5/4-27** en los términos que define el literal C, numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones".

ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder al señor **ORLANDO BUITRAGO TORRES,** identificado con C.C. No. 79.254.415 de Bogotá, Representante Legal de la sociedad **INMOBILIARIA CONFIANZA S.A.S. EN LIQUIDACION** con NIT 860.506.833-1, propietario del predio con nomenclatura urbana CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40101350 (mayor extensión), Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE.**

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-21-3103.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de saneamiento que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de doce (12) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, improrrogables de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** al señor **ORLANDO BUITRAGO TORRES,** identificado con C.C. No. 79.254.415 de Bogotá, Representante Legal de la sociedad **INMOBILIARIA CONFIANZA S.A.S. EN LIQUIDACION** con NIT 860.506.833-1, propietario del predio con nomenclatura urbana CL 56 S 5 A 50 (Actual).

- **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

  Establecer como urbanizador responsable de las obras de urbanismo en la modalidad de Saneamiento del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** al Arquitecto **SEBASTIAN VERSWYVEL FIGUEROA,** identificado con C.C. No. 80.872.855 y Matrícula Profesional No. A41992010-80872855, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de urbanismo en la modalidad de saneamiento correspondiente al Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

- **INFORMACIÓN DEL PREDIO**
  - Nombre: Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

05 JUL 2022

Radicación: 11001-1-21-3103 11001-1-22-2252

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

- Dirección: CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL)
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: 50S-40101350
- **Área Bruta** **18.587,17 M2**
- **Área Neta Urbanizable** **16.655,34 M2**

ARTÍCULO 8: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU1RU5/4-27**, que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2.

ÁREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.

- Vías vehiculares al Barrio Danubio 3.290,92 M2
- Protección ambiental 627,54 M2
- Zona verde cesión tipo A 2.938,53 M2

Total Cesiones al Distrito sobre A.N.U. **6.856,99 M2**

- **ÁREA UTIL** **9.798,35 M2**

CUADRO DE ÁREAS DE LA LICENCIA DE SANEAMIENTO.

- Área total de cesiones al Distrito (100%) 6.856,99 M2
- Área de cesiones ejecutada (96.36%) 6.607,39 M2
- Área de cesiones por ejecutar (3.64%) 249,60 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU1RU5/4-27**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

Las obras autorizadas mediante la presente licencia corresponden únicamente a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015 concerniente al saneamiento sobre el cual se establece que: "*Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión publica, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanística y demás reglamentaciones que*

sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización".

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

El Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE**, se regirá por las normas generales y especificas contenidas en la Resolución No. 1013 del 21 de octubre de 1996.

ARTÍCULO 10. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTÍCULO 11. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Se mantienen las establecidas en el artículo 8 de la Resolución No. 1013 del 21 de octubre de 1996.

Deberá, adicionalmente acogerse a lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019 en todo lo referente al procedimiento para realizar la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público.

ARTÍCULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESION.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público,

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Radicación: 11001-1-21-3103 11001-1-22-2252 05 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

ARTÍCULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de saneamiento del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

a) La solicitud del interesado de aprobación del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** radicado bajo la referencia No. 11001-1-21-3103.
b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.
c) El plano de la licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado **LA VEGA DEL BOSQUE,** identificado con el No. **CU1RU5/4-27** y medio magnético correspondiente, radicados con referencia No. 11001-1-21-3103.
d) Los planos que contengan los estudios de los parques vecinales elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), de conformidad con lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, DC.
e) Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromiso respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Distrital de Catastro Distrital.
f) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
g) Los demás documentos que hagan parte de la licencia de urbanismo en la modalidad de saneamiento del proyecto urbanístico que se aprueba.

ARTÍCULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por urbanización, así como las contenidas en el artículo 9 de la Resolución No. 1013 del 21 de octubre de 1996.

ARTÍCULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO.

Los derechos del titular de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Saneamiento son las establecidas en el artículo 10 de la Resolución No. 1013 del 21 de octubre de 1996.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Radicación: 11001-1-21-3103 11001-1-22-2252 05 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado LA VEGA DEL BOSQUE, ubicado en la CL 56 S 5 A 50 (ACTUAL), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 16. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante el Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA CURADORA URBANA 1

Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
CURADORA URBANA Nº 1

FREDDY MANUEL CASTRO P.
ARQUITECTO

DANIEL MURCIA PABÓN
ABOGADO

TATIANA REVIAKINA
INGENIERA

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

28-03-2025 10:06:10 INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMATICO
Al Contestar Cite este Nro. 2025EE5033 O 1 Fol 1 Anex:0
Origen: Sd.1870 - SUBD. DE ANALISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C /ORTIZ GONZALEZ DARWIN JAVIER
Destino: ALFONSO URIBE Y CIA SA NIT/ALFONSO URIBE SARDIÑA
Asunto: RO-152249
Observ: FAVER OSVALDO SANCHEZ SANCHEZ ARCHIVO CONCEPTO TECNICO
Para consultar el estado de su tramite ingrese: www.idiger.gov.co/correspondencia

Bogotá, D. C.

RO-152249
Al responder por favor cite este número

Ingeniero
ALFONSO URIBE SARDIÑA
Gerente ALFONSO URIBE S. Y CÍA S.A. ESTUDIOS DE SUELOS
KR 16 93 A 36 OF 301
ingenieria@alfonsouribesuelos.com
Teléfono: 6016347906 6016348308 6016462333
Bogotá, Colombia

Asunto: Respuesta al radicado IDIGER No 2025ER2592, Solicitud de concepto técnico.

Respetado Ingeniero:

En atención a la comunicación del asunto, se remite el Concepto Técnico CT-9258 indicando lo siguiente:

Concepto Técnico	**CT-9258**
Proyecto	CERASUS DANUBIO
Estudio	ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO POR PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA FASE II PROYECTO CERASUS DANUBIO
Versión del Estudio	CUARTA
Cobertura con relación a los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006	CUBRE

Es importante manifestar que a través del presente pronunciamiento se da curso a la solicitud de la referencia en los términos de la Ley 1755 de 2015[1].

Cordialmente,

DARWIN JAVIER ORTIZ GONZÁLEZ
Subdirector de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático – IDIGER

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó	Faver Osvaldo Sánchez Sánchez – Contratista SARECC.		2025/02/27
Revisó:	Rafael Anick Prieto Suárez – Profesional Especializado 222-23.		2025/03/08
Aprobó:	Jesús Gabriel Delgado Sequeda - Profesional Especializado 222-29		2025/03/13
Cc:	No aplica.		
Anexos	Uno (Archivo Concepto Técnico CT-9258 en 13 páginas PDF).		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			

[1] Ley 1755 de 2015 "*Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*".

1. INFORMACIÓN DE REFERENCIA.

1.1 CONCEPTO TÉCNICO No. CT:	CT-9258
1.2 DEPENDENCIA:	SUBDIRECCIÓN ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
1.3 ÁREA FUNCIONAL:	CONCEPTOS PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
1.4 RADICADO IDIGER:	2025ER2592
1.5 RESPUESTA OFICIAL No.	RO-152249

2. INFORMACIÓN GENERAL.

2.1 SOLICITANTE:	ALFONSO URIBE S. Y CIA S.A. ESTUDIOS DE SUELOS (*)
2.2 PROYECTO:	CERASUS DANUBIO (*)
2.3 LOCALIDAD:	5. USME
2.4 UPZ / UPR:	56. DANUBIO
2.5 BARRIO O SECTOR CATASTRAL:	LA PICOTA
2.6 DIRECCIÓN:	CALLE 56 SUR # 5 A - 26 (*)
2.7 CHIP:	AAA0022EWRU – AAA0022FECN – AAA0171RBBS (*)
2.8 ÁREA (Ha):	0.24 Aprox. (Según chip*)
2.9 FECHA DE LA VISITA (SI APLICA):	NO APLICA
2.10 FECHA DE ELABORACIÓN:	27 DE FEBRERO DE 2025
2.11 EJECUTOR DEL ESTUDIO:	ALFONSO URIBE S. Y CIA S.A. ESTUDIOS DE SUELOS (*)

(*) Información suministrada por el solicitante dentro del documento y dentro de los formatos entregados.

3. INTRODUCCIÓN.

De acuerdo con el Artículo 22 del Decreto Distrital 555 de 2021 (adopción del Plan de Ordenamiento Territorial - POT), para los "*Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación*" que se localicen en zonas de amenaza alta y media por estas amenazas, se deben "*adelantar los estudios detallados de riesgo … con base en los términos de referencia establecidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER*". Adicionalmente establece que el Instituto realizará la verificación y "*emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia*" determinados para la ejecución de dichos estudios.

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292600 Fax: 6014292633 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

En este contexto, las especificaciones técnicas para el desarrollo del estudio se presentan conforme con los criterios relacionados en la Resolución 227 de 2006[1] y en la Resolución 110 de 2014[2], considerando que el estudio detallado se viene presentando al IDIGER desde antes de la entrada en vigor de la Resolución 111 de 2022[3], y, por tanto, se encuentra bajo los lineamientos y consideraciones del Artículo 4 de la precitada norma.

El presente concepto técnico corresponde a la **CUARTA** revisión realizada por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, al Estudio de Amenaza y Riesgo por Movimientos en Masa denominado "***ESTUDIO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA - FASE II PROYECTO CERASUS DANUBIO.***", elaborado en febrero 7 de 2025 por la firma ALFONSO URIBE S. Y CIA S.A. ESTUDIO DE SUELOS para los predios localizados en la dirección Calle 56 SUR No. 5A – 26 (Chip AAA0022EWRU - AAA0022FECN – AAA0171RBBS), en cumplimiento de lo estipulado en el Decreto Distrital 555 de 2021[4] y en el marco de lo establecido en la Resolución 227 de julio 13 de 2006, por estar localizado en zona de amenaza MEDIA y ALTA de acuerdo con el Mapa Normativo vigente de "*Amenaza por movimientos en masa*".

La primera, segunda y tercera revisiones técnicas del estudio se realizaron atendiendo las solicitudes con radicados IDIGER No. 2022ER12047, 2024ER13472 y 2024ER23158, ante las cuales el IDIGER emitió los Conceptos Técnicos CT-9044, CT-9220 y CT-9244 que concluyeron que dichas versiones no cumplían con la totalidad de los términos de referencia establecidos para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa.

De acuerdo con lo señalado por el Consultor, el estudio corresponde a lo que en la Resolución 227 de 2006 se denomina Estudio Fase II. Esta verificación se hace en atención al radicado IDIGER No. 2025ER2592, por solicitud del Consultor ALFONSO URIBE SARDIÑA.

4. GENERALIDADES DE LA ZONA DE ESTUDIO.

El Proyecto "*CERASUS DANUBIO*" está localizado en la dirección Calle 56 SUR No. 5 A 26 (Chip AAA0022EWRU - AAA0022FECN – AAA0171RBBS), la cual corresponde a la Localidad de Usme, UPZ 56 Danubio, Sector Catastral La Picota.

---

[1] Resolución 227 de 2006: "*Por la cual se adoptan los términos de referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para proyectos urbanísticos y de construcción de edificaciones en Bogotá D.C." (DPAE hoy IDIGER).*

[2] Resolución 110 de 2014: "*Por la cual se modifica parcialmente y adiciona la Resolución 227 de 2006.*".

[3] Resolución 111 de 2022 "*Por la cual se adoptan los términos de referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa para proyectos de urbanización o parcelación en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones.*" (Descargable en https://www.idiger.gov.co/normograma).

[4] "Decreto Distrital 555 de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*". (POT).

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

El acceso a los predios se realiza desde la Avenida Caracas sentido Norte-Sur, tomando la Calle 56 Sur al oriente. Los predios se localizan sobre una ladera intervenida antrópicamente con pendiente suavemente inclinada a inclinada; la cual geológicamente se ubica sobre la formación Chía, compuesta de depósitos de limos de origen aluvial.

De acuerdo con el Mapa normativo de "*Amenaza por movimientos en masa*", el sector se encuentra en zona de amenaza ALTA y MEDIA, como se ve en la Figura 1 del presente concepto técnico.

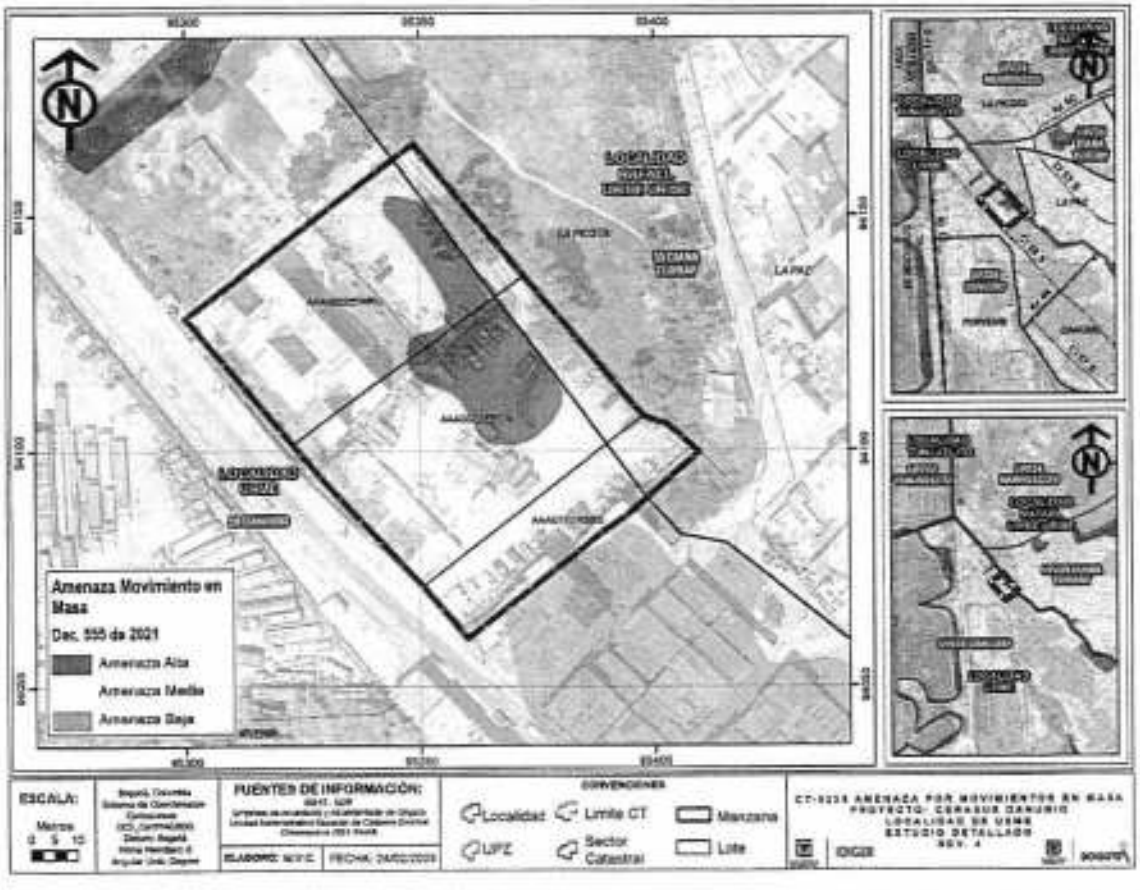

Figura 1. Localización y condición de amenaza de los predios en donde se desarrollará el proyecto "***CERASUS DANUBIO***", en el Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa del Decreto Distrital 555 de 2021. Los predios se encuentran en zona de amenaza media y alta.

Asimismo, frente al tema de inundación o avenidas torrenciales se destaca que los predios donde se desarrollará el proyecto NO se encuentran en áreas afectadas por dichos fenómenos.

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

El desarrollo Proyecto "*CERASUS DANUBIO*" se encuentra delimitado aproximadamente entre las siguientes coordenadas cartesianas con origen Bogotá:

Coordenadas aproximadas del polígono de estudio.

Norte:	94.061	a	94.169
Este:	95.361	a	95.408

(*) Sistema de coordenadas planas de acuerdo con lo presentado en formato CR-FT-03

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO "*CERASUS DANUBIO*".

De acuerdo con el "*CAPÍTULO* 3 "*LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO*", se presentan las siguientes características:

> *"(...) Dentro del predio actualmente no se encuentra ninguna estructura o edificación, cabe resaltar que estos predios aledaños no tendrán modificación con la implantación del proyecto; los certificados de entrega de las zonas de cesión y de las licencias de construcción se encuentran en el Anexo F (...)*
>
> *(...) El proyecto arquitectónico contempla la construcción de cuatro torres que se desarrollan en trece pisos de altura, (...) con un sótano y semisótano parcial de un piso de altura. (...) Al costado norte dentro del predio del proyecto se plantea la construcción de varios tipos de parques, un parque biosaludable (...), dos parques de juegos de niños (...) y un parque de mascotas. (...)*
>
> *(...) Las cargas de las torres se trasladan al nivel de fundación mediante muros en concreto reforzado separados por luces no mayores a 6 m de longitud. De manera inicial se ha estimado un peso de los edificios en su área en proyección comprendido entre 12 y 13 T/m2 y cargas en los muros con valores máximos de 80 T/m.*
>
> *Para la plataforma y zona comunal se diseñará una estructura convencional en concreto reforzado con luces entre columnas no mayores a 8 m de longitud y cargas en pedestal con valores máximos estimados de 50 T.*
>
> *Para lograr los niveles de piso fino de sótano se harán cortes en el terreno con alturas no mayores a 3.4 m de altura, con el fin de dar continuidad y confinamiento a los muros de contención que se proyectan para la implantación del proyecto al costado occidental se requerirá la conformación de rellenos por detrás de los muros no superiores a 2.0 m de espesor. Cabe resaltar que la implantación del proyecto se ejecutara en una sola fase y de manera simultánea con la totalidad de proyecto estructural y arquitectónico del proyecto, teniendo en cuenta las indicaciones del proceso constructivo establecidas por los diseñadores (...)*
>
> *(...) Se estima que el plazo más probable para la ejecución del proyecto es dentro de los dos años siguientes a la consecución de las respectivas licencias.*

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

(...) De acuerdo con el estudio de suelos efectuado por la Compañía Alfonso Uribe S. y Cía S.A. para el proyecto Cerasus, la cimentación más conveniente para los edificios a nivel de trece pisos de altura estará conformada por caissons o pilares excavados a mano que se apoyarán sobre las gravas, piedras y grandes bloques en matriz arcillosa de color café y sobre la roca arenisca a una profundidad como mínimo de 6 m bajo la superficie actual y que alcanzarán profundidades hasta de 10 m con relación a dicho nivel. El Ingeniero de Suelos revisará y aprobará el nivel de fundación de todos los pilares.

(...) A nivel de pedestal se harán vigas de amarre que no se requieren para reducir los asentamientos diferenciales sino para lograr una mayor rigidez de la estructura a nivel de fundación y en caso de un evento sísmico.

Teniendo en cuenta la topografía del terreno y los espesores de relleno, las placas de contrapiso serán diseñadas de tipo aéreo. Con este sistema de cimentación se han calculado asentamientos teóricos máximos de 3 cm, con asentamientos diferenciales despreciables.

La cimentación de la plataforma comercial y de parqueos estará conformada por zapatas aisladas para las columnas que se fundarán sobre las arcillas y arcillas arenosas de color gris y café a una profundidad como mínimo de 1 m bajo la superficie actual que alcanzarán profundidades hasta de 3 m con relación a dicho nivel y previendo la excavación requerida para el sótano. El Ingeniero Calculista escogerá un solo nivel estructural para todas las zapatas y el espacio entre éste y el suelo de fundación se rellenará en concreto ciclópeo.

(...) A nivel de pedestal se harán muy buenas vigas de amarre que tendrán una altura como mínimo de 0.4 m y serán capaces de trasladar entre una columna y la fundación de su vecina por lo menos el 10% de la carga axial de ésta.

La placa de contrapiso tendrá un espesor como mínimo de 10 cm, será en concreto reforzado para soportar cambios por temperatura y retracción y se apoyará sobre una subbase granular de 30 cm de espesor como mínimo, que quedará a nivel resultante de excavación según cotas arquitectónicas." (Sic).

En cuanto a las medidas de reducción del riesgo, el estudio en el "*CAPÍTULO 11 PLAN DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y RIESGO*" propone lo siguiente:

"Con los análisis realizados en los capítulos anteriores, es posible concluir que se requieren medidas de mitigación relacionadas con la reconformación del terreno mediante terrazas y taludes al costado oriental del predio. Así mismo se requiere de muros de contención en concreto reforzado de los cuales dos serán en voladizo y el resto serán los muros de contención de los edificios del proyecto (...)

(...) Empradización en los taludes de corte permanentes en las terrazas.

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

Hacen parte de las medidas de mitigación los procesos constructivos de los muros de contención, los cuales deberán construirse en todos los casos mediante trincheras o ventanas alternas de acuerdo con las recomendaciones contenidas en el estudio de suelos del proyecto.

Igualmente hacen parte de las medidas de mitigación el plan de mantenimiento y monitoreo de las obras construidas".

6. CUARTA REVISIÓN DEL ESTUDIO - CONCEPTO TÉCNICO No. CT-9258.

ELEMENTOS TÉCNICOS DE REVISIÓN PARA ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA.

ELEMENTO DE REVISIÓN	CUBRE	NO CUBRE	OBSERVACIÓN
Formato(s) IDIGER debidamente diligenciado(s) y firmado(s). Se entiende que está(n) debidamente diligenciado(s) cuando se completen los campos de información requeridos en el Formulario.	✓		
1. LOCALIZACIÓN, DESCRIPCIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.	✓		
1.1. Localización y descripción del proyecto.	✓		Es importante que la Curaduría revise el estado jurídico de los predios y lo referente a Zonas de Cesión dando cumplimiento así a los requerimientos solicitados para dichas áreas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (Artículo 25 y otros). También es importante aclarar que el IDIGER realiza el presente pronunciamiento sobre los documentos allegados por la Consultoría (topografía de detalle y otros) por lo que cualquier variación en estas condiciones o en su representación, escapan del alcance de la revisión adelantada por la Entidad. Se recalca de igual manera que lo expuesto dentro del estudio NO necesariamente representa las condiciones propias del sector, y a su vez, que la información aportada es responsabilidad del Consultor del proyecto.

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: rgdicacionentradas@idiger.gov.co

ELEMENTOS TÉCNICOS DE REVISIÓN PARA ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA.

ELEMENTO DE REVISIÓN	CUBRE	NO CUBRE	OBSERVACIÓN
1.2. Área de influencia.	✓		
2. ESTUDIOS BÁSICOS.	✓		
2.1. Estudio y plano geológico.	✓		
2.2. Estudio y plano geomorfológico, análisis multitemporal.	✓		
2.3. Evaluación hidrogeológica.	✓		Son responsabilidad del Consultor las metodologías y análisis usados para la obtención de las características hidrológicas, hidrogeológicas e hidráulicas dentro del estudio; sin embargo, el IDIGER advierte que el uso de metodologías con estaciones que poseen poco tiempo de recolección de datos o que no presentan rasgos climáticos que permitan definir las características de la zona de estudio, NO garantizan que los resultados sean los adecuados.
2.4. Evaluación del drenaje superficial.	✓		
2.5. Sismología.	✓		
2.6. Cobertura vegetal, uso del suelo y plano.	✓		
3. MODELO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO.	✓		
3.1. Inventario detallado y caracterización de Procesos de inestabilidad – incluye plano.	✓		
3.2. Programa de exploración geotécnica y resultados de este – incluye plano.	✓		
3.3. Formulación y definición del modelo geológico-geotécnico (incluye planos en planta y perfiles).	✓		Es completa responsabilidad del Consultor la adopción de parámetros, definición de mecanismo de falla más probable y demás criterios de análisis usados. IDIGER considera que los valores de resistencia al esfuerzo cortante NO representan los materiales presentes en el área de estudio.

ELEMENTOS TÉCNICOS DE REVISIÓN PARA ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA.

ELEMENTO DE REVISIÓN	CUBRE	NO CUBRE	OBSERVACIÓN
4. EVALUACIÓN DE AMENAZA.	✓		
4.1. Escenario actual – incluye plano.	✓		
4.2. Escenario con proyecto urbanístico y de construcciones – incluye plano.	✓		
4.3. Escenario con medidas de mitigación – incluye plano.	✓		
5. EVALUACIÓN DE VULNERABILIDAD FÍSICA – INCLUYE PLANO(S).	✓		
6. EVALUACIÓN DEL RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA – INCLUYE PLANO(S).	✓		
7. PLAN DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO.	✓		
7.1. Planos de ubicación.	✓		
7.2. Planos de detalle.	✓		
7.3. Parámetros para diseño estructural (si aplica).	✓		
7.4. Condiciones y recomendaciones particulares de construcción.	✓		
7.5. Plan de mantenimiento.	✓		
7.6. Plan de monitoreo.	✓		
7.7. Memorias de cálculo.	✓		
8. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO.	✓		
8.1. Presentación del informe.	✓		
8.2 Referencias bibliográficas.	✓		
8.3. Profesionales.	✓		
8.4. Planos.	✓		
8.5. Otros anexos.	✓		
OBSERVACIONES ADICIONALES: • Ninguna.			

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

7. CONCLUSIONES.

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, luego de verificar los distintos aspectos presentados en esta versión, se permite conceptuar que el estudio particular de amenaza y riesgo por movimientos en masa denominado "***ESTUDIO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA - FASE II PROYECTO CERASUS DANUBIO***"., elaborado por la firma ALFONSO URIBE S. Y CIA S.A. ESTUDIOS DE SUELOS en febrero de 2025, **CUBRE** la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, en el marco de lo establecido en la Resolución 227 de 2006, según las observaciones estipuladas en el presente Concepto.

El IDIGER subraya la importancia de prestar especial atención a las medidas de mitigación, en particular, la construcción de los muros mediante trincheras o ventanas alternas, la reconformación del terreno al este del proyecto mediante terrazas con inclinaciones de hasta 45°, la construcción de los dos muros de contención al noreste para soportar el relleno antrópico y facilitar la implantación del proyecto, la construcción de los muros para los edificios que resistirán las presiones del terreno y permitirán la construcción de los sótanos, la empradización de los taludes de corte permanentes en las terrazas, así como el cumplimiento del plan de monitoreo y mantenimiento para asegurar la estabilidad de las obras.

8. ADVERTENCIAS.

- En primer lugar, se aclara que el pronunciamiento explícito del IDIGER sobre los estudios detallados, no exime a los responsables del proyecto de ninguna de las obligaciones que le corresponden respecto de la seguridad y garantía de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente, por lo que en cualquier caso, se deben realizar los estudios técnicos y planes pertinentes que garanticen la seguridad y funcionalidad de las obras y la estabilidad de los predios a intervenir y de su entorno.

- Es importante también resaltar que la revisión realizada al Estudio de Amenaza y Riesgo por Movimientos en Masa NO constituye una aprobación del Estudio por parte de la Entidad, sino una verificación de los aspectos de contenido que debe cumplir el documento presentado a la luz de lo estipulado en la Resolución 227 de 2006.

- Considerando lo señalado previamente, no es del alcance de esta revisión la comprobación de los siguientes aspectos: verificar la autenticidad de la información presentada por el Consultor del estudio en cada uno de los ítems desarrollados, la verificación y validación de los parámetros adoptados para los diferentes materiales involucrados en el modelo geológico-geotécnico, los resultados obtenidos de los análisis de estabilidad, amenaza, vulnerabilidad y riesgo, el empleo de herramientas computacionales (software), ni la pertinencia y revisión de los diseños geotécnicos de las medidas de mitigación propuestas.

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

- Asimismo, es preciso indicar que el concepto técnico emitido por la Entidad NO puede entenderse como una autorización para la ejecución de las obras o el inicio del proceso constructivo, dado que las mismas deben ser incorporadas y evaluadas mediante licencia urbanística aprobada por un Curador Urbano.

- El IDIGER puntualiza igualmente que eventuales consecuencias que se deriven de la omisión en la identificación y cartografía de procesos de remoción en masa de acuerdo con lo exigido por la Resolución 227 de 2006, es responsabilidad del ejecutor del estudio de riesgos.

- Se precisa también que el hacer uso de información secundaria para el planteamiento del Modelo Geológico-Geotécnico es de total responsabilidad del ejecutor de los estudios. Adicionalmente se resalta que es responsabilidad del Consultor verificar que los parámetros geotécnicos definidos en el modelo Geológico-Geotécnico sean consistentes con los empleados en los análisis de estabilidad realizados, así como los mecanismos de falla evaluados correspondan a las condiciones más críticas.

- Ahora bien, es preciso manifestar que la responsabilidad total de la información presentada en el documento así como la de todos sus productos asociados corresponde a los profesionales que fueron responsables de su elaboración, y con un grado de responsabilidad mayor para el Consultor y/o Director del Estudio, quien aprueba y refrenda con su firma la calidad y pertinencia de los análisis realizados, en especial debido a que el documento no corresponde a estudios y diseños geotécnicos de cimentaciones ni diseños estructurales en general.

- Es también de total responsabilidad del Consultor la validación de obras e infraestructura existente, su modelación en los análisis de estabilidad presentados y las implicaciones que se deriven por la inclusión de estas en la respectiva evaluación de la amenaza, vulnerabilidad y riesgo del área de estudio. Por otra parte, también es responsabilidad del Consultor la asociación de parámetros geotécnicos específicos para la infraestructura existente, así como el uso de dicha información como parte de los criterios utilizados en el desarrollo del estudio para garantizar la seguridad de las edificaciones en análisis durante un periodo de exposición no menor a 50 años.

- Es crucial destacar que las características y pertinencia de las obras de estabilización tales como geometrías, resistencias al esfuerzo cortante y demás particularidades de dichas obras, son responsabilidad del Consultor y no son del alcance de la revisión efectuada por el IDIGER. Sin embargo, durante la construcción se deberá garantizar el cumplimiento estricto de dichas características, las cuales interfieren directamente en la evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo presentada en el estudio detallado.

- Entre tanto, teniendo en cuenta que en algunos casos las obras de implantación de las edificaciones hacen parte de la evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo realizada, es necesario que se lleve un estricto control en su procedimiento

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

constructivo, con el objeto de garantizar que el comportamiento de dichas obras sea consistente con lo considerado en los análisis de estabilidad presentados por el Consultor en el estudio detallado.

- Se hace fundamental indicar que esta revisión no constituye aprobación de métodos ni procedimientos constructivos para obras y edificaciones, ni de excavaciones para sus emplazamientos o de sus comportamientos futuros, por lo tanto, los inconvenientes que resulten de la realización de estas obras, en especial la construcción de sótanos, pantallas ancladas, excavaciones profundas o cortes del terreno, según sea, son responsabilidad de sus constructores y diseñadores y/o de aquellos a quienes corresponda su aprobación y seguimiento.

- Por otra parte, dado que la verificación del cumplimiento de los términos de referencia establecidos en la Resolución 227 de 2006 no exime ni al urbanizador o constructor ni a sus consultores de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantía de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, la construcción de las obras deberá hacerse no sólo con estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios presentados, sino con los controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades la verificación de su cumplimiento en cualquier momento.

- Además, si en el desarrollo del proyecto o de las obras de mitigación y control se presentan problemas que pongan en entredicho las conclusiones de los estudios presentados, se deberán adoptar rápida y oportunamente todas las medidas complementarias adicionales que sean necesarias para garantizar la estabilidad del sector y su entorno en las condiciones de seguridad previstas en la Resolución 227 de 2006, sobre lo cual se deberá dejar igualmente registro, sin que en este caso se requiera un nuevo concepto favorable por parte del IDIGER.

- Se puntualiza además que, de acuerdo con la normatividad, las entidades públicas o privadas cuyas actividades puedan dar lugar a riesgos, deberán hacer y adoptar análisis de riesgos, planes de contingencia y medidas de prevención y mitigación, ya que responderán por las consecuencias de no haber efectuado dichos análisis o de haberlos hecho de manera deficiente o las derivadas de no acogerlos. Por lo anterior se sugiere, considerar lo pertinente.

- Llegados a este punto, teniendo en cuenta que el objeto de los estudios, conforme lo establecido en la Resolución 227 de 2006, es el de garantizar la seguridad de las edificaciones en análisis durante un período de exposición no menor a 50 años, se reitera que es responsabilidad del Consultor / Constructor garantizar para el proyecto urbanístico, su funcionabilidad y estabilidad.

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

- De la misma forma se expresa que es responsabilidad del Consultor, el cumplimiento de los requerimientos exigidos en el título H "*Estudios geotécnicos*" de la Norma Sismo Resistente Colombiana NSR-10[5] o la normatividad que se encuentre vigente, donde se garanticen las condiciones de estabilidad general del sitio de implantación del proyecto y de su entorno y los factores de seguridad mínimos exigidos para las obras propuestas.

- Adicionalmente, se deben tomar por parte del constructor, las medidas de seguridad necesarias, de tal forma que se garantice la vida e integridad de los trabajadores que estarán en la zona y se considere un plan de contingencia en caso de que se materialicen movimientos en masa durante la construcción.

- En sentido similar, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable, tenga en cuenta lo estipulado por el IDIGER en la Resolución 600 de 2015 "*Por la cual se adoptan los Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá D.C.*".

- En siguiente lugar, ya que la amenaza por movimientos en masa es una condición dinámica, que puede variar en función de la intervención, se recomienda llevar un estricto control documentado de las diferentes etapas seguidas durante los procesos constructivos adoptados, de acuerdo con los registros propuestos por el Consultor.

- De forma semejante, dado que los análisis de riesgo que se ejecutan en los estudios detallados por Movimientos en Masa se realizan con base en la proyección urbanística y arquitectónica más probable presentada por el Consultor, es necesario que cualquier modificación que se realice a dicha distribución, que contemple cambios relevantes relacionados con cortes y/o rellenos posteriores a la obtención de la respectiva licencia, se ponga en consideración del responsable del estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, para que se determine la necesidad de actualizar los estudios detallados, sin que esto conlleve a una revisión adicional del IDIGER.

- De hecho, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, se recomienda a la Alcaldía Local de Usme dentro de su competencia como encargada del control urbano, ejercer la inspección y la vigilancia durante la ejecución de las obras, incluidas las medidas de mitigación.

- Después de esto, conforme lo establecido en el Artículo Tercero de la Resolución 227 de 2006, el informe de Fase II del estudio de riesgo por fenómenos de remoción en masa y planos anexos deben presentarse en original a la Entidad encargada del trámite de licencia y una copia con destino de radicación ante la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

[5] Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) promulgado por el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010 "*Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10*".

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

- Cuando a ello haya lugar, es importante que la Curaduría revise y tenga en cuenta las obligaciones descritas en el POT vigente para zonas de cesión, soluciones basadas en la naturaleza (SbN), etapas constructivas, cierres mineros y demás temas particulares que pueda tener el respectivo proyecto.

- Finalmente, se reitera que en los eventos en los que las condiciones físicas de los terrenos o del proyecto urbanístico o arquitectónico cambien con relación a las condiciones presentadas en el estudio de riesgos, el estudio revisado deberá ajustarse de acuerdo con las nuevas condiciones, garantizando que se cumplen los niveles de amenaza baja exigidos en la Resolución 227 de 2006 o la norma que la modifique adicione, sustituya o aplique.

9. APROBACIONES.

9.1 Elaboró.	9.2 Revisó.
Firma: _____ Nombre: FAVER OSVALDO SANCHEZ SANCHEZ Profesión: Ingeniero Civil MP: 25202168284 CND	Firma: _____ Nombre: RAFAEL ARICK PRIETO SUÁREZ Cargo: Profesional Especializado Código 222 Grado 23
Profesional de Conceptos para la Planificación Territorial.	*Profesional Especializado de Conceptos para la Planificación Territorial.*
9.3 Revisó y avaló.	
Firma: _____ Nombre: JESÚS GABRIEL DELGADO SEQUEDA Cargo: Profesional Especializado Código 222 Grado 29	
Responsable del Grupo de Conceptos para la Planificación Territorial	
FECHA DE EMISIÓN:	

Diagonal 47 No. 77A - 09 Interior 11 - Conmutador: 6014292800 Fax: 6014292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co - Mail: radicacionentradas@idiger.gov.co

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	**FECHA:** 11-10-2024 **CÓDIGO** PM05-FO124 **VERSIÓN 7**

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CERASUS DANUBIO LA VEGA DEL BOSQUE
ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 68
DIRECCIÓN: CLL 56 SUR 5A-26
CONSTRUCTORA: HABITAT COLOMBIA S.A.S.
FECHA (dd-mm-aa): 22/08/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiental durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? ☑ SI ☐ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.U-3.2 Estructura ecológica principal" ☐ SI ☑ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? ☑ SI ☐ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☑ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	☐
* Materia primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto	☑
* Productos o Materiales que cuentan con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)	☑
* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo	☑
* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pinturas Mate: < 50 g/L (Pinturas Brillantes: <100 g/L	Pinturas Brillo Alto: < 150 g/L.	☐
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos	☑
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales	☑
* Materiales que cuentan con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.	☐
* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o en signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.	☐

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
CIMENTACION: Mediante cassson y placa de cimentación con vigas de apoyo h=1.00

2.8. PILOTES ☐ SI ☑ NO Tipo de pilotaje utilizado:
Estructura CAISSON

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

ENTREPISO: Losa maciza en concreto reforzado con un espesor de 10cm

ELEM. PORTANTES: Principalmente CAISSON en cimentación y MUROS estructurales en concreto reforzado (sistema industrializado) para los edificios de apartamentos

ESCALERAS: Mediante concreto reforzado, armado con molde metálico ó similar en sitio

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

Principalmente MUROS estructurales en concreto reforzado (sistema industrializado) para los edificios de apartamentos

Mampostería confinada en fachadas secundarias (Elementos no estructurales)

2.10.2. BLOQUE ☐ SI ☑ NO Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☑ SI ☐ NO Tipo de división y localización:

Muros en superboard y/o bloque para cierre de ductos de instalaciones

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Al interior de las viviendas llevará un acabado en concreto visto tanto en muros como en las losas de entre piso y algunas áreas comunes(llevará acabado en concreto visto

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	☑ SI	☐ NO	**LAMINA COLD ROLLED**	☐ SI	☐ NO
P.V.C.	☐ SI	☐ NO	**OTRA**	☐ SI Cual?	

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): En aluminio perfil 3020 en ventanas y en puerta ventana en perfil 744 aluminio color natural

Espesor del vidrio: 4mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

MUROS estructurales en concreto reforzado (sistema industrializado) y Mampostería confinada en fachadas secundarias (Elementos no estructurales) en edificio de apartamentos. Adicionalmente los muros en concreto llevarán un acabado en granolyet y ladrillo lavado e impermeabilizado con sika transparente

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Recepción: En cerámica de 30*30 ó similar

Punto fijo: Escaleras en concreto visto

Hallas: Piso en tableta de gres ó similar

Terrazas: En zonas comunes de parqueaderos se entregará en concreto visto y en terrazas de edificio comunal y local, con tableta de gres ó similar

Salón comunal: En cerámica de 30*30 ó similar

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Mediante Losa maciza en concreto reforzado con un espesor de 10cm,con aditivo impermeabilizante

Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto visto

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Tubo cold rolled Cuadrado 3/4 X 3/4Pg X 1.1Mts C18 + Tubo cold rolled Rectangular 38 X 25 X 1.1Mts C18

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

En concreto impermeabilizado de 3000psi y reforzado en acero de 60000psi

aditivo para mejorar la impermeabilidad, la trabajabilidad del concreto y su resistencia a la corrosión.

Sika Waterbar/Cinta PVC O-22 Sellar E Impermeabilizar Juntas En Tanques 15mm ó similar

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☑ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☑ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	Capacidad: 630 kg o 8 personas.Dimensiones de la cabina: Aproximadamente 1100 x 1400 mm (ancho x fondo).Dimensiones del hueco: Aproximadamente 1700 x 1800 mm (alto x fondo). Velocidad: de 1.0 m/s o más. Puertas: Apertura central de dos hojas, 800mm de paso.
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☑ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☑ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☐ NO	
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☑ NO	Portería en primer nivel y Salon para reuniones en segundo nivel
3.7. SAUNA	☐ SI	☑ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☑ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☑ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☐ NO	Parqueaderos cubierto bajo placa y en superficie descubiertos
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	Parqueaderos cubierto bajo placa y en superficie descubiertos
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☑ NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando las tasadas mínimas de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 7 y/o la norma que la modifique o sustituya ☑ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*°k? ☐ SI ☑ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☐ SI ☑ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☑ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☑ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: Puerta 90X2.10 Mts. Blanca 2 Paneles Apertura Derecha o izquierda Cal 20

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	En concreto visto
4.5.2. HALL'S	En concreto visto
4.5.3. HABITACIONES	En concreto visto
4.5.4. COCINAS	En concreto visto
4.5.5. PATIOS	En concreto visto

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Los muros en concreto llevarán un acabado en granoplast y ladrillo lavado e impermeabilizado con sika transparente, en fachadas de los edificios

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	En concreto visto
4.7.2. HABITACIONES	En concreto visto
4.7.3. COCINAS	En concreto visto
4.7.4. PATIOS	En concreto visto

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Estufa Empotrable 4 Puestos 52x43 cm (variable) Gas Natural ó similar
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Mesón en acero inoxidable o similar con poceta y grifería
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☑ NO	
4.8.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	Lavadero en fibra de vidrio sobre angulo o similar

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☑ NO

4.9. BAÑOS

			Características
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	En cerámica de 20*20cm blanco ó similar
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	Enchape de 20*20cm blanco en cabina de ducha h=1,80m y concreto visto
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☑ NO	
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☑ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: Sanitario Tao Redondo Blanco De 2 Piezas, Consumo 4.8 litros L ó similar
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Lavamanos Amacer Blanco Sin Pedestal Sensi Duque ó similar
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Grifería Sencilla Pared Valencia Sensi Duque ó similar
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☐ SI	☑ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: Grifería Ducha Brisa 8 Pulgadas Corona ó similar

4.10. ILUMINACION

			Características
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☐ SI	☑ NO	En punto fijo escalera se instalará Roseta 200W Blanca Nylon ó similar
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☐ SI	☑ NO	En punto fijo escalera se instalará Roseta 200W Blanca Nylon ó similar
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Lámpara Hermetica Led 18w Luz Fria 2200 Lumenes 100 ó similar
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Lámpara Hermetica Led 18w Luz Fria 2200 Lumenes 100 ó similar
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☑ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☑ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☑ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☑ SI ☐ NO

			Características
4.11.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	Se dispone de una ventana en el espacio otorgando iluminación natural
4.11.2. ESTUDIO	☑ SI	☐ NO	Se dispone de una ventana en el espacio otorgando iluminación natural
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	Se dispone de una ventana en el espacio otorgando iluminación natural

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

Pablo Espitia